

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS

RÈGLEMENT

JUIN 2013

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Digne-les-Bains.

Le présent règlement se substitue aux dispositions du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de l'urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 dudit code (à savoir les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21).

Par ailleurs, sont et demeurent applicables au territoire communal sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques, concernant notamment :

- a) la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- b) le code de la construction et de l'habitation,
- c) les droits des tiers ou des particuliers tels qu'issus du code civil,
- d) la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements,

e) le règlement des lotissements de plus de dix ans dont les colotis ont demandé le maintien des règles, conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1986 et de son décret d'application du 6 juillet 1987, toutes les constructions et autres occupations du sol restant soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, et au règlement municipal de voirie, approuvé par délibération du conseil municipal du 29 novembre 2011.

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

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol de la commune de Digne-les-Bains, dont la liste figure en annexe (document n° V.2) et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques.

Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les six articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

La salubrité et sécurité publique (article R.111-2)

«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.»

La conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R.111-4)

«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.»

La protection du patrimoine archéologique

La protection du patrimoine archéologique résulte de la loi 41-4011 du 27/09/1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. La loi 2001-44 du 17/01/2001 a institué l'archéologie préventive et organisé son financement.

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (loi 2001-44 du 17/01/2001 art.1).

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde (décret 2002-89 du 16/01/2002).

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service régional de la sous-direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux...) il est recommandé aux Maîtres d'Ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

**Direction régionale des services culturels Service Régional d'archéologie
21/23 bd du Roi René 13617 AIX EN PROVENCE Tél. 04.42.99.10.00**

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

La desserte (sécurité des usagers) – l'accès – le stationnement (article R.111-5 et R.111-6)

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Le respect des préoccupations d'environnement (article R.111-15)

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve

de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)

« 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. »

Les périmètres visés à l'article R.123-13 :

- Le droit de préemption urbain (art. L.211-1 et s) est applicable sur le territoire de Digne-les-Bains et il concerne l'ensemble des zones U et AU du présent plan local d'urbanisme. Le droit de préemption urbain renforcé est applicable exclusivement dans le périmètre du centre ancien.
- Les zones délimitées en application du L.430-1 et suivants à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des voies n° 99.2195 du 01 octobre 1999, 99.2199 du 01 octobre 1999, 99.2200 du 01 octobre 1999 et 2004.3262 du 16 décembre 2004. Sont concernés à Digne-les-Bains, le futur barreau autoroutier A585, la route nationale N85-1085, et la route départementale 900-900A-19.

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les articles L.111-9, L.111-10 du Code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

En application des articles L.111-9, L.111-10 du Code de l'urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer, dès lors :

- D'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ait été ouverte ;
- D'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement ait été prise en considération par l'autorité compétente.

L'article L. 421-6 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels

La commune de Digne les Bains dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif au risque inondation, au risque sismique et aux mouvements de terrain. Réalisé par les services d'État, ce document a pour objectifs d'améliorer la sécurité des personnes et d'arrêter la croissance de la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées.

Le Plan de Prévention des risques Naturels Prévisibles définit des règles particulières d'urbanisme et de construction. Approuvé en 2008, il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Dans un souci de cohérence et pour une meilleure lisibilité des contraintes que présente le territoire, le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme traduisent directement les règles imposées par le Plan de Prévention des Risques de la commune de Digne les Bains.

Ainsi, sur le zonage des documents graphiques est reportée une trame spécifique correspondant aux zones rouges du Plan de Prévention, indiquée R1.1, R1.2, R1.3, R1.4, R2.1, R3.1, R4.1 et R4.2 relatant de l'inconstructibilité de certaines zones en milieu urbain (zones U et AU).

Pour toute explication complémentaire concernant le zonage du PPRNP en cours de validation, il est indispensable de se reporter au document annexé au présent PLU.

Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques

Certains secteurs des zones U, AU, A et N sont traversés par la conduite de gaz. Le tracé de cette conduite figure dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes particulières pour tout aménagement, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU.

Les autres règles

Article L.111.3 du code rural :

« 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 précités 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.

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.»

La réforme des autorisations d'urbanisme

L'ordonnance du 8 décembre 2005 (ratifiée par la loi portant Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006) et son décret d'application n°2007-18 du 5 janvier 2007, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007, ont réformé en profondeur les autorisations d'urbanisme. Les 11 régimes d'autorisation préexistants ont été réduits à 3 :

- Le permis de construire
- Le permis de démolir
- Le permis d'aménager.

Les 5 régimes de déclaration ont été réduits à un régime unique : La déclaration préalable.

Le certificat d'urbanisme est maintenu et évolue dans ses effets.

Synthèse des nouvelles catégories d'autorisation et de déclaration :

Catégories	Constructions nouvelles	Travaux exécutés sur constructions existantes et changement de destination	Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol	Lotissements	Clôtures	Coupes et abattages d'arbres	Démolitions	Constructions temporaires
Soumis à permis de construire	L421-1 R421-1	L421-1 R421-14 à R421-16						
Soumis à déclaration préalable	L421-1 R421-9 à R421-12	L421-4 R421-17	L421-4 R421-23 à R421-25	L442-3	L421-4 R421-12	L130-1		L421-4
Soumis à permis d'aménager			L421-2 R421-19 à R421-22	L442-2 R421-19				
Soumis à permis de démolir							L421-3 R421-26 à R421-28	
Dispensés de toute formalité	L421-5 R421-2 à R421-8	L421-5 R421-13	L421-5 R421-18		421-2		R421-29	L421-5 R421-5

Points particuliers :

- **Les travaux concernant la création, l'aménagement ou la modification d'établissements recevant du public** doivent être réalisés conformément aux modalités prévues aux articles L111-8 et R111-19-13 à R111-19-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Demeure applicable à l'ensemble du territoire l'article L.111-3 du code de l'urbanisme autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Lors d'une demande de permis de construire et lors de la déclaration d'achèvement de travaux, l'attestation d'un contrôleur technique concernant la prise en compte des règles de construction parasismique doit être fournie pour les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau du sol (dans les zones de sismicité II et III), et pour les bâtiments appartenant à la classe C (dans les zones de sismicité Ia, Ib, II et III).
- Conformément au Code de l'Environnement (Article L214-1 à 6), « sont soumis à déclaration ou autorisation les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines,

restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. »

Article 3 : Division du territoire en zones

Le règlement du PLU de Digne-les-Bains délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone est maintenu, avec les prescriptions particulières pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par des indices.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces non bâtis et/ou jardin à conserver (en zone urbaine).
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- La limite indicative des zones de risque d'aléa fort d'inondabilité, de glissement, de chute de pierres et argile gonflante dans les zones U et AU (cf. PPRNP)
- Les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines sont dites "zones U"

Selon les dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme

« 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 zone U comporte **7 secteurs** créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : **UA, UB, UC, UD, UE, US, UT**.

Ces zones U peuvent également comporter des sous-secteurs pour s'adapter au mieux aux besoins d'aménagement du territoire communal.

- **La zone UA** : zone agglomérée dense comprenant 3 secteurs :
 - * **le secteur UAa** porte sur le centre-ville et englobe le centre ancien patrimonial,
 - * **le secteur UAb** correspondant à l'extension du centre-ville actuel,
 - * **le secteur UAz, Zone d'Aménagement Concerté de Soleilhboeuf**, correspondant à un besoin de mixité du centre-ville et un équilibre géographique de l'urbanisation dignoise.
- **La zone UB** : zone agglomérée à densité mixte à caractère collectif (extension à densité forte). Elle comprend 7 sous-secteurs :
 - * **le secteur UBa** correspondant à l'extension de la périphérie du centre-ville *avec une volonté de composition urbaine* ;
 - * **le secteur UBb** considéré comme une respiration urbaine avec une densité plus faible ;
 - * **les secteurs UBc et UBd** correspondant à de l'habitat et de l'hébergement touristique liés au golf ;
 - * **le secteur UBe** correspondant à l'extension de la périphérie du centre-ville et la création d'une nouvelle centralité autour du quartier de la gare par la volonté d'une composition urbaine mixte : logements-activités-services-espaces publics ;
 - * **le secteur UBh** correspondant aux hameaux (Les Dourbes - le Villard – Vaumet, Gaubert, Courbons, les Hautes-Sièyes, Saint Pierre de Gaubert, les Hostelleries, les Fonts, la Bresse ...) c'est à dire des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers demandant à être maîtrisés afin de ne pas nuire à la préservation et à la mise en valeur de ces derniers. Ces unités doivent faire l'objet d'une mise en valeur des silhouettes et constructions dans le respect des formes urbaines de chaque identité ;
 - * **le secteur UBp** liée à l'entrée de ville, quartier des Chauchets.

- **La zone UC :** zone agglomérée à densité lâche, à caractère pavillonnaire et de petits collectifs (extension à densité moyenne) comprenant un **sous-secteur UCb** à caractère pavillonnaire et de petits collectifs
- **La zone UD :** zone construite en ordre discontinu à densité faible à caractère pavillonnaire (extension à densité faible).
Elle comprend 3 sous-secteurs :
 - les secteurs **UDb et UDca** à caractère résidentiel (extension à densité faible) ;
 - le secteur **UDc** à caractère résidentiel.
- **La zone UE :** réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.
Cette zone comporte un **sous-secteur UEa** dans lequel le changement de destination des bâtiments existants au 1er juillet 1996 est autorisé pour la réalisation d'habitation.
- **La zone UT :** réservée aux implantations d'installations ou de constructions liées aux activités sportives, de loisirs ou à caractère touristique. Elle comprend un **sous-secteur UTc** réservé aux aires de camping.
- **La zone US :** réservée aux activités et constructions liées à la mise en valeur, la recherche, l'étude et la protection des sites archéologiques et géologiques.

Les zones U font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Selon les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme

« 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 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 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 zone AU est un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen et long terme. C'est une zone à caractère pavillonnaire et de petits collectifs ou d'activité (extension à densité moyenne et faible).

Les zones AU sont classées en **trois secteurs** suivant les équipements existants ou de proximités, mais aussi suivant les orientations d'aménagements décidées par la collectivité et les intentions d'équiper ces secteurs à court – moyen ou long terme.

Secteur 1AU destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, **Secteur 2AU** destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme, **Secteur 3AU** destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme.

Les secteurs indicés sont constructibles sous condition.

Les secteurs AU non indicés sont actuellement inconstructibles, leur urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 1AU, urbanisable à court terme comprend **5 sous-secteurs** :

* **le secteur 1 AUD** à vocation de développement de l'habitat est identique à celle de la zone UD et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 1 AUEf** à vocation de développement économique et d'activité en complément de la zone résidentielle UBe et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 1 AUBh** a vocation de développer l'habitat selon les mêmes critères qu'en zone UBh et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'indice « h » induit que ce zonage concerne exclusivement les hameaux, ce qui sous-entend un développement urbain maîtrisé ne nuisant pas à la préservation et à la mise en valeur de ces ensembles aux grandes qualités patrimoniales architecturales et paysagères. Les futures constructions devront respecter les silhouettes urbaines propres à chaque identité.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 1 AUpm** à vocation de développement de l'habitat, de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de surface de plancher respectant l'implantation au plan masse, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 1 AUzl** à vocation de développement de l'accueil touristique, de loisir et d'activité liée au loisir respectant l'implantation au plan masse, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

- **La zone 2AU** est une zone à urbaniser à moyen terme car les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Malgré ces caractéristiques, à terme, la commune souhaite développer ces zones.

La zone 2AU est divisée en **8 sous-secteurs** indicés :

* **le secteur 2 AUCa** à vocation de développement de l'habitat est identique à celle de la zone UC où les voies et réseaux publics à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements. L'indice « a » indique que le COS est différent de la zone UC.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 2 AUD et 2 AUDA** à vocation de développement de l'habitat est identique à celle de la zone 1AUd où les voies et réseaux publics à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements. L'indice « a » indique que le COS est différent de la zone 1AUD.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 2 AUE** à vocation de développement économique et d'activité de la même manière que la zone UE où les voies et réseaux publics à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 2AUT** correspond à des espaces à vocation de développement d'installations ou de constructions liées aux activités sportives, de loisirs ou à caractère touristique, où les voies et réseaux publics à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 2 AUBh** à vocation de développement de l'habitat selon les mêmes orientations que la zone 1 AUh et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

L'indice « h » induit que ce zonage concerne exclusivement les hameaux, ce qui sous-entend un développement urbain maîtrisé ne nuisant pas à la préservation et à la mise en valeur de ces ensembles aux grandes qualités patrimoniales architecturales et paysagères. Les futures constructions devront respecter les silhouettes urbaines propres à chaque identité.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 2 AUpm** à vocation de développement de l'habitat, de bureaux ou de commerces de moins de 250 m² de surface de plancher, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Cette zone devra faire l'objet d'un schéma de principe d'aménagement pour définir l'organisation de la zone et l'accroche aux secteurs périphériques.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

* **le secteur 2 AUz** correspond à une zone de mixité au sein du périmètre en attente de projet (Article L 123-2). Les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à leur périphérie sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Cette zone devra également faire l'objet d'un schéma de principe d'aménagement pour définir l'organisation de la zone et l'accroche aux secteurs périphériques.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

- **La zone 3AU** est une zone à urbaniser à long terme car les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont insuffisants ou inexistantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone mais également en raison de leur situation et de l'absence d'intention d'aménager de la part de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la modification ou à la révision du présent PLU.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans laquelle les constructions sont autorisées.

Les zones AU font l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

Les zones agricoles sont dites "zones A"

Selon les dispositions de l'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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Les zones A sont réservée aux activités agricoles. Elles comprennent **2 sous-secteurs** présentant un intérêt patrimonial ou paysager :

* **Le secteur Appa**, intervenant dans la perception de la silhouette patrimoniale et paysagère du hameau de Courbons, est totalement inconstructible afin d'être préservé de tout mitage ;

* **Le secteur Appb**, élément identitaire et paysager du terroir agricole de Digne-les-Bains secteur de Gaubert, est totalement inconstructible afin d'être préservé de tout mitage et de maintenir la coupure à l'urbanisation ;

Les zones A font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Selon les dispositions de l'article R.123-8 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Elle comprend **2 sous-secteurs** nommés **Ne** et **Nex** relatifs au centre d'enfouissement technique de la Colette existant (Ne) et à son projet d'extension (Nex), un sous-secteur **Np** réservé exclusivement aux ouvrages d'intérêt collectif de production électrique par énergie renouvelable (photovoltaïque) et un sous-secteur **Nlt** réservé exclusivement à la réalisation de locaux techniques liés à l'activité du golf de St Pierre de Gaubert.

Les zones N font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe (IV 2).

Les espaces boisés classés et espaces boisés isolés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés et espaces boisés isolés, à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

La commune de Digne-les-Bains est couverte par des périmètres de protection de captages d'eau potable. Le document graphique reprend par une trame grisée l'intégralité de ces périmètres selon leur classification :

- « pe » : périmètre éloigné.
- « pr » : périmètre rapproché.
- « pi » : périmètre immédiat.

Le territoire de Digne les Bains abrite 3 captages d'eau potable, qui se situent en zone naturelle, dans les secteurs de Champourcin, des Dourbes et du Defend.

Les périmètres en attente de projet

Les zones U et AU sont partiellement couvertes par trois périmètres en attente de projet repérés sur le document graphique (nommé « périmètre en attente de projet»), en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme. En effet, l'article L.123-2-a stipule :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ;
- b) les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- c) [...] L'article R. 123-12 b précise que « les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : Dans les zones U : [...] b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ; [...] ».

Chaque périmètre d'étude peut être apprécié différemment en fonction du secteur dans lequel il se situe, des orientations du PADD décidées par la collectivité, et des différents zonages du PLU se situant dans ces périmètres d'étude.

Article 4 : Adaptations mineures et ajustements

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme) et **limitées à 10% maximum**. Le pétitionnaire devra justifier les motifs de l'ajustement demandé. Le maire se réserve cependant de ne pas donner suite, en particulier si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Doivent être considérés comme bâtiments existants ceux dont la totalité de la poutraison est toujours en place.

a) Peuvent être autorisées des constructions d'intérêt général de nature telle que les dispositions du présent règlement seraient inadaptées à leur cas. Néanmoins, si ces constructions se trouvent à proximité du réseau routier départemental, leur implantation ne peut déroger au règlement départemental de voirie.

b) Peuvent être admis l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve du respect des conditions prévues pour l'agrandissement des constructions existantes :

- que la fonction du nouveau bâtiment soit adaptée à la structure ou aux volumes de la construction initiale,
- qu'il ne donne pas lieu à une augmentation des surfaces de plancher hors œuvre nette excédant le double de la superficie initiale au 1er juillet 1996,
- que l'extension respecte les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone concernée (exception faite pour des règles d'aspect),
- qu'elle ne donne pas lieu à des charges nouvelles d'investissement liées à la création de nouveaux réseaux ou de fonctionnement à supporter par la commune.

Article 5: Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère patrimonial de la zone et du site.

Article 6 : Assainissement collectif et non collectif.

Conformément au zonage d'assainissement (ou schéma directeur d'assainissement) le règlement prescrit dans certaines zones le raccordement au réseau collectif obligatoire. Pour les territoires non desservis par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (filiales individuelles ou stations d'épurations particulières) seront mis en place à la charge du pétitionnaire. Ces installations devront être conformes aux préconisations de filière indiquées dans le zonage d'assainissement.

L'EPCI en charge du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a compétence du contrôle technique sur les systèmes d'assainissement non collectif nouveaux ou existants, sur l'ensemble du territoire digneois. L'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixe les prescriptions techniques applicables aux assainissements non collectifs et les modalités du contrôle technique à exercer par l'EPCI.

Article 7 : Écoulement des eaux pluviales

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Article 8 : Prescriptions d'implantation et accès sur les voies.

Classement des voies départementales :

- RD 900 : Itinéraire structurant classé à grande circulation.
- RD 900a, 12 et 3 : Itinéraires de liaison.
- RD19, 20 et 569 : Itinéraires de desserte.

Conformément à l'article L111-1-4, en dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article 9 : Zones de bruit

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables sur la commune de Digne-les-Bains aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés à la pièce n° V 5-2 du présent dossier (arrêté du Préfet des Alpes de Haute Provence en date du 01 octobre 1999 et 16 décembre 2004).

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 sont applicables dans la commune de Digne-les-Bains aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres et représenté sur le plan joint en annexe n° V 4.1 du dossier de P.L.U.

Article 10 : Recommandations Urbanistiques, Architecturales et Esthétiques

a) Pour les opérations nouvelles, et en particulier les immeubles collectifs, les opérations groupées, les lotissements ou les opérations d'ensemble réalisées dans les zones U et AU, les plans de masse et les schémas de voirie devront être définis en tenant compte :

- des conditions de liaison avec les quartiers voisins,
- des conditions de desserte des terrains non urbains voisins, enclavés ou non,
- des ambiances architecturales locales traditionnelles ou spécifiques du quartier.

Les efforts devront être portés vers la création d'espaces communs conviviaux et paysagers.

b) les constructeurs pourront s'inspirer utilement du cahier des recommandations architecturales « *Construire et restaurer dans les Alpes de Haute Provence* », qu'ils pourront consulter en mairie.

Article 11 : Financement des équipements publics

Toutes occupations ou modes d'utilisation du sol autorisés ou admis sous conditions, restent subordonnés aux dispositions de l'article R 111-14 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne :

« *la réalisation et le financement par le constructeur de travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau ...* » ainsi qu'à celles de l'article L 332-2 relatif aux associations syndicales.

D'autre part, à travers la réforme du régime des participations destinées au financement des voies et réseaux d'infrastructures, la loi SRU présente de nouvelles modalités définies aux articles L 332-11-1 et L 332-11-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Mesures paysagères pour la protection des plantations et des ouvrages maçonnés.

Les résultats de l'étude paysagère soulignent les enjeux territoriaux en termes de préservation et de protection paysagère et architecturale. Digne les Bains possède un patrimoine végétal et une biodiversité naturelle de qualité, néanmoins certains secteurs présentent une fragilité concernant la préservation de ces paysages.

La déprise agricole et le développement exponentiel de l'urbanisation ont été les éléments fédérateurs de la fermeture des paysages.

En réponse à ce constat, le PLU met en place des dispositifs règlementaires afin de maintenir l'agriculture dans ces secteurs sensibles, protéger les espaces végétalisés et mettre en valeur le patrimoine dignois.

D'autre part, en secteur urbain, le maintien voir la reconstitution des éléments paysagers (végétation, réseaux de murets, fossés, silhouette des hameaux...) ainsi que les aménagements nouveaux (entrées de ville, coulée verte...) sont directement traduits au sein du règlement et du zonage du présent document.

Enfin, l'association EPI a réalisé un recensement des arbres remarquables sur le territoire dignois.

Sélectionnés par leur âge, leur taille, leur espèce ou leur « rôle » dans le paysage, cette liste a été complétée par un inventaire réalisé par la commune de Digne les Bains.
En effet, afin de répondre aux orientations de préservation du patrimoine naturel du territoire, la collectivité a recensé les unités arborées présentant une vocation à devenir remarquables.

Ces deux études sont retranscrites sur le document graphique du présent PLU à travers deux motifs circulaires nommés « Arbres remarquables » tramés verticalement et « Arbres à protéger » tramés verticalement et indicé « P ».

Ainsi, tout aménagement mené sur le territoire communal devra prendre en considération la présence de ces éléments remarquables ou à protéger, et respecter les prescriptions de protection qui leur sont associées.

TITRE II

Dispositions applicables aux

ZONES URBAINES

TITRE II - CHAPITRE I

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UA** correspond aux zones agglomérées les plus denses de la commune. Cette zone comprend le centre historique, marqué par des formes urbaines denses, ainsi que les espaces périphériques qui ont vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que des fonctions urbaines (commerces, services, équipements collectifs, espaces publics).

La densité et l'organisation urbaine de ce secteur doivent être maintenus, voir renforcés dans un objectif de centralité. Cela repose sur les fortes possibilités de renouvellement urbain que possède ce secteur.

Cette zone comporte trois sous-secteurs dont un nommé **UAa** qui correspond à la partie historique du centre ancien. Les constructions futures doivent veiller à une intégration respectueuse dans le tissu existant, notamment en raison de la présence de vestiges médiévaux intégrés dans le bâti, de façades du XIXème siècle, de Monuments Historiques classés ou inscrits (le centre ancien, la Cathédrale Saint Jérôme et la Fontaine Monumentale) et de nombreux éléments patrimoniaux. Les constructions nouvelles ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent également tenir compte des alignements, des hauteurs maximales et minimales et de l'architecture de la zone.

La zone UA distingue également un sous-secteur **UAb** situé à la périphérie immédiate de la zone UAa et qu'il convient de densifier et de structurer selon une trame urbaine comportant des alignements de rues, des places et des placettes. Les constructions futures devront également prendre en compte la présence des Monuments Historiques classés ou inscrits (Notre Dame du Bourg) ainsi que les nombreux éléments patrimoniaux qui caractérisent ce secteur.

De plus, la zone UA comporte un sous-secteur **UAz** qui correspond à la zone d'aménagement concerté de Soleilhoeuf dont la vocation est d'apporter une certaine mixité sociale et d'équilibrer géographiquement le centre-ville. La zone UAz est-elle même divisée en 4 sous zones nommées U (réservée aux logements, bureaux et commerces), A (réservée aux services administratifs), C (réservée uniquement aux commerces) et T (réservée aux activités tertiaires).

D'autre part, certains secteurs de la zone UA sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte règlementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur UA (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites.
- Dans les rues piétonnes, pour les locaux en rez-de-chaussée le changement de destination des commerces, des bureaux et services en logement est interdit.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Toutes les constructions nouvelles dans un périmètre de 35 mètres autour de l'enceinte de la prison.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29.

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services,
- Les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme,
- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

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

2. 1. Les extensions des bâtiments à usage artisanal existants au premier juillet 1996, jusqu'à une surface totale de 500 m² de surface de plancher.

2. 2. Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone.

Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

2. 3. Les chaufferies et installations de climatisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UAa 11 (de ne pas être en saillie sur les façades).

2. 4. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2.5. Dans les secteurs UAz A et UAz C, une partie de la construction peut être utilisée pour la création d'un logement, exclusivement si une présence est indispensable pour assurer la sécurité et le fonctionnement ou la surveillance des installations admises dans le secteur, mais doivent être subordonnées à la création de l'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au

régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UA toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

• Eaux usées non domestiques:

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'une autorisation, sous forme d'arrêté, du maire de la commune. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,

- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des constructions nouvelles à l'alignement est incitée dans l'ensemble de la zone UA, sauf indications contraires inscrites sur le document graphique (marges de recul, polygone de construction...).

Une autre implantation pourra être admise dans les cas suivants :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement ; dans ce cas, l'implantation pourra être établie en continuité des façades voisines,
- Si la parcelle intéressée est comprise entre deux voies,
- Pour des raisons d'esthétique architecturale, ou de fonctionnement.

Pour le sous-secteur UAb, une autre implantation pourra être admise dans le cas de restauration ou de surélévation. L'implantation de nouvelles constructions dans ce sous-secteur doit également respecter les dispositions de l'article UA 9 « Emprise au sol ».

La morphologie spécifique du **boulevard Soustre** fera l'objet d'une attention particulière quant à l'implantation de nouvelles constructions. Tous travaux, aménagements ou constructions, devront s'intégrer dans la silhouette qu'offrent les anciens remparts dignois à cet axe.

Pour les bâtiments retraçant les limites de remparts, cette morphologie devra donc être respectée et les parties en creux délimitées par la façade du bâtiment et les pignons des maisons contigües ne pourront pas faire l'objet de création de terrasse ou de fermeture des espaces vides.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies publiques:

Les constructions nouvelles doivent être implantées en continu d'une limite latérale à l'autre. La façade latérale libre doit être dépourvue d'ouverture afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.

Toutefois, dans le cas de parcelles ayant plus de 15 m de longueur en façade sur rue, les constructions nouvelles pourront être implantées sur une limite séparative et à une distance « d » de l'autre limite, qui ne pourra être inférieure à 4 mètres et telle que cette distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

$$\llcorner d \llcorner \geq \frac{\text{Hauteur}}{2} \geq 4\text{m}$$

b) implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions seront obligatoirement implantées à une distance « d » qui ne pourra être inférieure à 4 mètres et telle que cette distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour la réalisation de bâtiments annexes d'habitation.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Sauf impossibilité technique, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment.

L'emprise au sol du sous-secteur UAa est non réglementée.

En revanche pour le sous-secteur UAb, les constructions doivent être inscrites dans le polygone porté au plan de zonage. En l'absence d'indication graphique de ce type, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain.

L'emprise au sol du sous-secteur UAz ne peut excéder 80% de la parcelle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur maximale :

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, pour les secteurs UAa et UAb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres à l'égout du toit, à l'aplomb de la façade, à partir du sol naturel avant travaux, sans pouvoir être supérieure à deux fois la largeur de la voie publique ou privée (chaussée et trottoir compris) ou la distance horizontale entre les alignements ou marges de recul opposés. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes, sauf en cas de surélévation.

Aucune dérogation ne sera admise, même au titre de l'article 4a du titre I du présent règlement.

Pour les constructions touchées par deux voies de largeurs différentes, c'est la règle relative à la voie la plus large qui s'applique sur une largeur maximum de 10 mètres en façade de la voie la plus étroite.

Les hauteurs maximales du secteur UAz vont de 7,50 mètres à 12 mètres, en fonction du sous-secteur.

b) Hauteur minimale :

La hauteur des constructions ne pourra être inférieure à R+2 niveaux en façade sur les rues d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. Certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et paysage environnants a été conduite, afin d'en respecter le caractère, notamment en matière de façade en ordre continu, de rythme des ouvertures.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures, sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise ou de la corniche et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Les parties de sous toiture visibles et les génoises seront traitées en pose traditionnelle.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de couverture autres que la tuile canal de tons nuancés vieillis en pose traditionnelle,
- L'exécution de génoise avec des matériaux autres que la tuile canal,
- L'exécution de corniches autre que traditionnelles,
- Les toitures-terrasses autres que celles traitées en terrasse d'agrément ou en toiture végétalisée,
- Tout matériau d'étanchéité brillant.

Dispositions pour les constructions bioclimatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ **Façades :**

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UA11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe typés,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, climatisation, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Dispositions pour les constructions bioclimatiques :

Concernant la construction bioclimatique, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ **Boutiques :**

Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble. Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie. Elle sera obligatoirement soumise au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ **Clôtures :**

L'édification de clôtures fait l'objet d'une déclaration préalable.
En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non) sans excéder 2 mètres.

Toutefois, en ce qui concerne l'ensemble de l'article 2 UA11, à l'exception de l'alinéa « **adaptation au terrain** »: dans le cadre de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un parti architectural différent pourra être retenu, avec l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte consultant de la commune.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liée à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	Selon les besoins de l'opération
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

➤ Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

➤ Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées, sauf si le volume n'est pas augmenté.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

➤ Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamé de 40 m ² de surface de plancher

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique

Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 10 logements et plus, un terrain collectif d'une superficie d'au moins 15% de la surface totale du tènement support de l'opération, sera réservé pour les espaces conviviaux de rencontre, le jeu et les aménagements paysagers.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UA comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En zone UAa, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **3**.

En zone UAb, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **2**.

En zone UAz, le COS n'est pas réglementé, mais le droit à construire est de 21 673 m², exprimé en mètres carrés de surface de plancher.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota: si le conseil le décidait par délibération:

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE II - chapitre II

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond à la seconde couronne urbaine de la commune, composée d'un tissu urbain de densité mixte.

Elle comprend :

- un secteur **UBa** correspondant à l'extension de la périphérie du centre-ville, régie par une volonté de composition urbaine,
- un secteur **UBb** correspondant à des espaces moins denses dits « de respiration urbaine »,
- deux secteurs **UBc** et **UBd** correspondant à de l'habitat et de l'hébergement touristique liés au golf,
- un secteur **UBe** associé à l'extension de la périphérie du centre-ville et à la création d'une nouvelle centralité autour du quartier de la gare (quartier de la Sèbe) par la volonté d'une mixité urbaine rassemblant logements-activités-services-espaces publics. Ce secteur fait partie de l'un des trois périmètres en attente de projet de la commune. Situé stratégiquement pour le développement de la ville en raison de sa superficie et de sa localisation immédiate avec le centre ancien, le quartier de la Sèbe constitue un axe majeur du développement urbain prôné par le présent Plan Local d'Urbanisme. Ce projet fait donc l'objet d'une trame particulière sur le document graphique, nommée « périmètre en attente de projet ». Cette servitude, qui limite toute construction nouvelle (seules les annexes et les extensions limitées sont autorisées), est d'une durée de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement,
- un secteur **UBh** correspondant aux anciens villages ou hameaux (Les Dourbes - Le Villard – Vaumet, Gaubert, Courbons, les Hautes Sièyes, Saint Pierre de Gaubert, les Hostelleries, les Fonts, la Braise...). A travers le PLU, ces ensembles patrimoniaux font désormais l'objet d'une protection et d'une mise en valeur de leurs silhouettes et des formes urbaines qui leur sont propres. Pour cette raison, les espaces UBh font l'objet d'une réglementation différente (pas de règles concernant l'implantation par rapport aux voies, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. L'emprise au sol, la hauteur maximum et le Coefficient d'Occupation du Sol sont fixés au regard des règles de l'ancien POS) car chacun d'entre eux possède une forme urbaine qui lui est propre.
L'urbanisation de ces secteurs devra composer avec la spécificité du lieu (patrimoine bâti, silhouette paysagère et architecturale), préserver la qualité paysagère et respecter l'organisation urbaine en place. Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une réflexion quant à leur intégration dans l'ensemble du site c'est à dire en terme de qualité architecturale mais également en terme d'accroche à l'existant. Il sera donc demandé aux opérations de travailler sur l'accroche à l'espace public et aux espaces intermédiaires entre espaces publics, espaces semi privés et espaces privés ainsi que sur les constructions existantes. Les projets d'urbanisation seront appréciés en fonction de leur capacité à contribuer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager en place.
- un secteur **UBp** lié à l'entrée de ville, quartier des Chauchets,

D'autre part, certains secteurs de la zone UB sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte règlementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur UB (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29.

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services ;
- Les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme ;
- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

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

2. 1. Les extensions des bâtiments à usage artisanal existants au premier juillet 1996, jusqu'à une surface totale de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette dans la zone UB.

2. 2. Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

2. 3. Les postes de distribution d'hydrocarbures peuvent être autorisés à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat, et de respecter les dispositions de l'article UB 3 (desserte en dehors des voies publiques ou privées de circulation).

2. 4. Les chaufferies et installations de climatisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UB 11 (de ne pas être en saillie sur les façades).

2. 5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2.6. Dans le périmètre en attente de projet autour du secteur de la gare, au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis que le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans une limite de 20 m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UB toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

• Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,

- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute autre indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions de toutes natures, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, publiques ou privées. Sur les voies de plus de 6 mètres de large, pour des raisons d'harmonisation avec le voisinage, une autre implantation pourra être exigée.

Une autre implantation pourra être admise dans les cas suivants :

- pour les voies internes des opérations groupées de constructions ou lotissements,
- configuration ou topographie difficile des terrains,
- restauration ou surélévation.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur la limite séparative dans l'un des cas suivants :

- si elles peuvent être adossées à une construction existante ou édifiées simultanément sur la parcelle voisine,
- si la hauteur en limite est inférieure à 9 mètres.

Dans les autres cas, elles seront obligatoirement implantées à une distance « d » qui ne pourra être inférieure à 4 mètres et telle que cette distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

$$\ll d \gg \geq \frac{\text{Hauteur}}{2} \geq 4\text{m}$$

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou de lotissements,
- configuration ou topographie difficile des terrains,
- restauration ou surélévation.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tous points d'un bâtiment à tous points d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Sauf dans le cas d'impossibilité dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment. La surface construite ne pourra excéder **70%** de la surface de la parcelle, sauf pour le secteur UBh où l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur maximale :

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur maximale de toutes constructions ne doit pas excéder :

- **16 mètres** à l'égout du toit et à partir du sol naturel avant travaux dans les secteurs **UBa**, **UBc** et **UBp** ;
- **12 mètres** à l'égout du toit et à partir du sol naturel avant travaux pour les secteurs **UBb** et **UBe** ;

Cette hauteur ne peut toutefois pas excéder deux fois la distance horizontale en tous points de la façade sur voie du bâtiment et l'alignement opposé.

- **9 mètres** à l'égout du toit et à partir du sol naturel avant travaux dans le secteur **UBh** ;
- **6 mètres** à l'égout du toit et à partir du sol naturel avant travaux dans le secteur **UBd**. Pour ce secteur, une surélévation jusqu'à 7 mètres peut être autorisée dans la limite de 50% des constructions afin de permettre un épanelage harmonieux des constructions.

Aucune dérogation ne sera admise, même au titre de l'article 4a du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).

3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et paysage environnants a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes.

Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures, sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise ou de la corniche et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

- les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuile canal, romanes ou similaires de tons nuancés vieillis,
- l'exécution des génoises avec des matériaux autres que la tuile canal est interdite,
- l'exécution des corniches autres que traditionnelles est interdite.
- les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'être soit gravillonnées et pourvues d'étanchéité non brillante, soit végétalisées et de ne pas dépasser 30% de la surface de la toiture.
- tout matériau brillant est interdit.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UB11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, climatisation, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Boutiques :

Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble. Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Secteur UBp : Les règles d'adaptation au terrain, de composition des toitures, façades, boutiques et clôtures, ne s'appliquent qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

Toutefois, en ce qui concerne l'ensemble de l'article UB 11, à l'exception de l'alinéa **adaptation au terrain** : dans le cadre de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un parti architectural différent pourra être retenu, avec l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte consultant de la commune.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de	1 place pour 4 chambres

soins...	
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liée à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

➤ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

➤ Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

Dans les secteurs **UBd** et **UBc** du Golf de Saint Pierre de Gaubert, un aménagement des aires de stationnement en un autre point du terrain peut être autorisé, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site.

➤ Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

➤ Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles,	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de

sportives ou touristiques	plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoin de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions les rendant inaccessibles aux véhicules automobiles, et à raison d'au moins un quart de la surface non construite de l'opération.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UB comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 1,5 dans les secteurs **UBa** et **UBe**
- 1 dans les secteurs **UBb** et **UBh**
- 0,5 en **UBd** et **UBp**
- 0,3 en **UBc**

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota: si le conseil le décidait par délibération:

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE II - CHAPITRE III

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UC** est une zone d'urbanisation de densité moyenne, destinée à accueillir des logements individuels et des collectifs de petite taille, ainsi que des commerces, services, équipements collectifs et espaces publics.

Elle comprend un secteur « **UCb** » d'une densité plus élevée.

Certains secteurs de la zone UC sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur UC (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services en individuel, collectifs ou lotissements.
- Les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme.

- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socio-culturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

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

2.1. Les extensions des bâtiments à usage agricole, industriel ou artisanal existants au premier juillet 1996, jusqu'à une surface totale de 500 m² de surface de plancher.

2.2. Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

2.3. Les postes de distribution d'hydrocarbures peuvent être autorisés à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat, et de respecter les dispositions de l'article UC 3 (desserte en dehors des voies publiques ou privées de circulation).

2.4. Les chaufferies et installations de climatisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UC 11 (de ne pas être en saillie sur les façades).

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site. Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil,

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails, en dehors des voies.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Sur la RD 900, seuls les accès communs des zones urbanisables projetées sont admis, eu égard à la sécurité routière.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, en place permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

Tout accès nouveau direct sur les routes nationales et départementales ainsi que sur les voies sur berge est interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UC toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

• Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour tout projet de construction et suivant son importance, il pourra être demandé au pétitionnaire de fournir une étude hydrogéologique prenant en compte les qualités du sol concerné et faire définir par un spécialiste le système d'assainissement non collectif et d'épandage à mettre en œuvre.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de:

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions de toutes natures, celles-ci seront implantées :

- à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD 900, du camping du bourg à la commune de MARCOUX ;
- à 25 mètres, de l'axe de la RD 900a du pont des Arches à la commune de LA ROBINE ;
- à 15 mètres de l'axe de la RD 12 ;
- à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

Sur les voies de plus de 6 mètres de large, pour des raisons d'harmonisation avec le voisinage, une autre implantation pourra être exigée.

Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies publiques ou privées pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou lotissements,
- configuration ou topographie difficile des terrains
- dans le cas de restauration ou de surélévation.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative dans l'un des cas suivants :

- si elles peuvent être adossées à une construction de taille sensiblement équivalente ou édifiée simultanément sur la parcelle voisine ;
- si leur hauteur est inférieure à 6 mètres mesurés à l'égout du toit ;

Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent être implantées à une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou de lotissements,
- configuration ou topographie difficile du terrain,
- restauration ou surélévation.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Sauf dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment. La surface construite ne pourra excéder **40 % de la surface de la parcelle**.

Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **9 mètres** mesurés à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures, sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise ou de la corniche et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

a) les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes ou similaires, de teinte nuancée vieillie.

b) l'exécution de génoise avec des matériaux autres que la tuile canal est interdite.

c) les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'être soit gravillonnées et pourvues d'étanchéité non brillante, soit végétalisées.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur. Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UC11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, obligatoirement doublé d'une haie végétale faite d'arbustes d'essences locales, plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement. Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire. Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

➤ Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

➤ Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

➤ Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

➤ Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoins de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de

	plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoin de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, à raison d'au moins un tiers de la surface non construite de la parcelle.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UC comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **0,40**, sauf dans le secteur « **b** » où il est fixé à **0,60** avec une surface de plancher maximale réalisable par unité foncière de 160 m².

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota : si le conseil le décidait par délibération :

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE II - CHAPITRE IV

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UD** est une zone d'urbanisation discontinue, de faible densité, destinée essentiellement à accueillir des constructions individuelles.

Elle comprend :

- un secteur « **UDac** », aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur « **UDb** » réservé à de l'habitat résidentiel de faible densité.
- un secteur « **UDc** »

Certains secteurs de la zone UD sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur UD (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29.

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services, essentiellement en individuel.
- Les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme,
- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

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

2. 1. Les extensions des bâtiments à usage agricole, industriel ou artisanal existants au premier juillet 1996, jusqu'à une surface totale de 500 m² de surface de plancher.

2. 2. Les installations classées doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

2. 3. Les postes de distribution d'hydrocarbures peuvent être autorisés à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat, et de respecter les dispositions de l'article UD3 (desserte en dehors des voies publiques ou privées de circulation).

2. 4. Les chaufferies et installations de climatisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UD 11 (de ne pas être en saillie sur les façades).

2. 5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil,

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails, en dehors des voies.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Sur la RD 900, hors zone agglomérée, seuls les accès communs des zones urbanisables projetées sont admis, eu égard à la sécurité routière.

Sur la RD 900a, hors zone agglomérée, toute création d'accès direct nouveau est interdit.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

Tout accès nouveau direct sur les routes nationales et départementales ainsi que sur les voies sur berge est interdit.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

- Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UD toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour tout projet de construction et suivant son importance, il pourra être demandé au pétitionnaire de fournir une étude hydrogéologique prenant en compte les qualités du sol concerné et faire définir par un spécialiste le système d'assainissement non collectif et d'épandage à mettre en œuvre.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

- Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

- Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UD 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions de toutes natures, celles-ci seront implantées :

- à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres, par rapport à l'axe de la RD 900, du camping du bourg à la commune de MARCOUX,
- à 25 mètres de l'axe de la RD 900a,
- à 15 mètres de la RD.3 et de la RD 12,
- soit sur l'alignement des autres voies publiques ou privées de plus de 6 mètres de large,
- soit à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées de moins de six mètres de large.

Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies communes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour les voies internes des opérations groupées de constructions ou lotissements,
- configuration ou topographie difficile des terrains,
- dans le cas de restauration ou de surélévation.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimum de **4 mètres** de celle-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou de lotissements,
- configuration ou topographie difficile du terrain,
- restauration ou surélévation.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume des constructions principales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment. La surface construite ne pourra excéder **30 % de la surface de la parcelle** dont la superficie est supérieure à 750 m².

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 750 m², la surface construite ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol.

Cette disposition ne s'applique pas aux lotissements.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs bâtis ou partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions publiques et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 d code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures, sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise ou de la corniche et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

- les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romanes ou similaires, de teinte nuancée vieillie.
- l'exécution de génoise avec des matériaux autres que la tuile canal est interdite,
- les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'être soit gravillonnées et pourvues d'étanchéité non brillante, soit végétalisées.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UD11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés ou talochés.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liée à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement. Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire. Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour la construction à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières :

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans le limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoin de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation collective touchant plus de 15 logements, des espaces verts et des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, à raison d'au moins un tiers de la surface non construite de la parcelle.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UD comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé :

- à 0,20 dans la zone **UD** et le secteur **UDa**
- 0,10 dans le secteur **UDb**
- 0,35 dans le secteur **UDc**

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota : si le conseil le décidait par délibération :

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE II - CHAPITRE V

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un secteur **UEa** dans lequel le changement de destination des bâtiments existants au 1er Juillet 1996 est autorisé pour la réalisation de construction.

Certains secteurs de cette zone font partie du périmètre en attente de projet autour de la gare. Situés stratégiquement pour le développement de la ville en raison de leur superficie et de leur localisation immédiate avec le centre-ville, les abords de la gare constituent un axe majeur du développement économique prôné par le présent Plan Local d'Urbanisme. Ce projet fait donc l'objet d'une trame particulière sur le document graphique, nommée « périmètre en attente de projet ».

Cette servitude, qui limite toute construction nouvelle (seules les annexes et les extensions limitées sont autorisées), est d'une durée de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par le commune d'un projet global d'aménagement.

Certains secteurs de la zone UE sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur UE (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, à usage :
 - industriel,
 - de commerces,
 - d'artisanat,
 - de bureaux,
 - de services,
 - d'entrepôts commerciaux,

Sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2. 1.

- Les lotissements à usage d'activités
- Les aires de stationnement
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

2. 1. Les constructions et installations classées ou non doivent être accompagnées de toutes dispositions nécessaires pour éviter les dangers éventuels aux personnes ou aux biens, ainsi que les nuisances sur les milieux environnants.

2. 2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'utilisation et d'occupation du sol autorisés dans la zone ; de plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site. Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2. 3. Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans la zone doivent être subordonnées à la création de l'activité.

2.4 Dans le périmètre en attente de projet autour du secteur de la gare, au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis que le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil,

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails, en dehors des voies.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, en place permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

Tout accès nouveau direct sur les routes nationales et départementales ainsi que sur les voies sur berge est interdit.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

- Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UE toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

- Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de:

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

- Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UE 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement minimum, les constructions de toutes natures seront implantées à une distance minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 900 A du pont des Arches à la commune de La Robine,
- à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, publiques ou privées.
- sur les voies de plus de 6 mètres de large, pour des raisons d'harmonisation avec le voisinage, une autre implantation pourra être exigée.

Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies publiques ou privées pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou lotissements,
- configuration ou topographie difficile des terrains,
- restauration ou surélévation.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins **cinq mètres**. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- à l'intérieur des opérations groupées de constructions ou lotissements,
- configuration ou topographie difficile des terrains,
- restauration ou surélévation.

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

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes ainsi que les logements de fonction seront obligatoirement accolés au volume des constructions principales

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **cinq mètres**.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment. L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder **50 % de la surface du terrain**.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder **10 mètres** mesurés à l'égout du toit. La hauteur hors tout ne pourra en aucun cas excéder **14 mètres**.

Toutefois, les installations fonctionnelles pourront dépasser, sur justifications détaillées, cette hauteur selon les dispositions de l'article 4a du titre I du présent règlement.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné. Les toitures devront être exécutées :

- en tuiles canal, romanes ou similaires, à condition d'être de tons nuancés vieilliss.
- en bac acier ou aluminium à condition d'être mat,

Les toitures-plates seront admises à condition d'utiliser des matériaux d'étanchéité non brillants ou des toitures végétalisées.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UE11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les barreaudages métalliques de forme courbe
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à un 1,80m maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération
- à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
---	---------------------------

Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation :

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement

Constructions abritant des activités socio-culturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoin de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Des écrans de plantations à feuillage persistant seront imposés à la périphérie des dépôts de matériaux, de véhicules et des installations créant des nuisances.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UE comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à **0,50**.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota : si le conseil le décidait par délibération :

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE II - CHAPITRE VI

ZONE US

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **US** a pour objet de mettre en valeur des richesses archéologiques, géologiques et naturelles, et de faciliter leur recherche.

Elle couvre le site de Notre Dame du Bourg et ses environs, correspondant à la cité romaine, le site de la dalle aux ammonites de la route de BARLES et les bâtiments de la Réserve géologique Saint Benoît et les terrains environnants.

D'autre part, certains secteurs de la zone US sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte règlementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur US (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2 sont interdites.

Sont interdits :

- carrières et mines,
- lotissements de toutes natures.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

Cette zone est tout particulièrement soumise à l'application des dispositions de l'article 8 du titre I (protection du patrimoine archéologique).

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées au paragraphe 2.
- Les salles d'expositions et de conférences,
- Les locaux techniques,
- Les logements de gardiens,
- Les hébergements d'accueil liés aux activités scientifiques, temporaires ou permanents,
- Les aires de stationnement.
- L'extension des résidences pour personnes âgées.

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

2. 1. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes au 1er juillet 1996 dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale,

2. 2. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions autorisées dans la zone à la recherche, aux fouilles.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2. 3. Les constructions et les installations, classées ou non, devront être compatibles avec la vocation de la zone et accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens, et les nuisances sur les milieux environnants.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Sur la RD 900a, hors zone agglomérée, toute création d'accès direct nouveau est interdit.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats,
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, en place permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone US toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

• Eaux usées non domestiques:

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'une autorisation, sous forme d'arrêté, du maire de la commune. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE US 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de recul minimum, les constructions de toutes natures seront implantées :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 900a,
- à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes par rapport aux voies communes pourront être admises dans les cas suivants :

- impossibilité technique dûment justifiée,
- présence de gisements d'intérêt scientifique, géologique ou archéologique,
- contraintes liées à la recherche et à l'exploitation des sites. Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins **quatre mètres**. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- impossibilité technique dûment justifiée,
- présence de gisements d'intérêt scientifique, géologique ou archéologique,
- contraintes liées à la recherche et à l'exploitation des sites.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, de présence de gisements d'intérêt scientifique, géologique ou archéologique, de contraintes liées à la recherche et à l'exploitation des sites, les annexes seront obligatoirement accolées aux bâtiments principaux.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- **10 mètres** pour les constructions nouvelles,
- celle des constructions existantes pour les extensions.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre maximum de la génoise ou de la corniche, et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays (tuiles canal, romanes ou similaires, de tons nuancés vieilliss).

L'exécution de génoises avec des matériaux autres que la tuile canal est interdite.

Les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'être gravillonnées et pourvues d'étanchéité non brillante, ou végétalisées.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions US11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés ou talochés.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum, sauf s'il s'agit de protéger un site ou un chantier de fouilles.

Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement

Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé. Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant. Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

• Dispositions particulières :

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

• Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher

Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoin de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres de haute tige et des arbustes. Cette surface doit correspondre à 20% au moins de celle du terrain.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone US comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés

classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone US.

TITRE II- CHAPITRE VII

ZONE UT

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UT** est réservée aux implantations d'installations liées à des activités sportives, touristiques et de loisirs et à celles liées au thermalisme. La zone UT comprend un **sous-secteur UTc** correspondant aux aires de camping.

Certains secteurs de la zone UT sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur UT (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichements sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques ainsi que tous les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur UTc, les aires de camping.

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

2. 1. L'extension des constructions à usage agricole, industriel ou artisanal existants au 1er juillet 1996, jusqu'à une surface totale de 500 m² de surface de plancher.

2. 2. Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, ainsi que les constructions nouvelles destinées au gardiennage des équipements admis dans la zone.

2. 3. Les installations, classées devront être compatibles avec la vocation de la zone et accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens, et les nuisances sur les milieux environnants.

2. 4. Dans la zone UTc, les constructions nécessaires au fonctionnement du camping.

2. 5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'utilisation et d'occupation du sol autorisés dans la zone ; de plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site. Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Sur la RD 900a, hors zone agglomérée, toute création d'accès direct nouveau est interdit.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, en place permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone UT toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

• Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UT 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En l'absence de toute indication graphique figurée sur le plan de zonage précisant la marge de reculement minimum des constructions, celles-ci seront implantées :

- à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 900a du pont des Arches à la commune de La Robine,
- à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à une distance de 20 mètres pour les autres constructions de l'axe de la RD 900 (camping du bourg),
- à une distance minimum de 15 mètres des axes de la RD 20 et de la RD 12,
- et à 6 mètres au minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins **4 mètres**, sauf dans le cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou à l'intérieur d'une opération d'ensemble, pour satisfaire un souci de composition architecturale.

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

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes et les logements de fonction seront obligatoirement accolés au volume des constructions principales.

Les locaux à usage d'habitation et d'hébergement touristique, les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tous points d'un bâtiment à tous points d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder **10 mètres** à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux.

Dans le secteur UTc, les constructions autorisées ne devront pas dépasser **6 mètres** à l'égout du toit.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre maximum de la génoise ou de la corniche, et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Les toitures devront être exécutées :

- en tuiles canal, romanes ou similaires, à condition d'être de ton nuancé vieilli,
- en bac acier ou aluminium à condition d'être mat

Les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'utiliser des matériaux d'étanchéité non brillants, ou être végétalisées.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions UT11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les barreaudages métalliques de forme courbe,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à un mètre quatre-vingts maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Camping caravaning	1 place par emplacement
Restaurant	1 place par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher

Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres de haute tige et des arbustes. Cette surface doit correspondre à 20% au moins de celle du terrain.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

La zone UT comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UT.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone **AU** est un espace à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen et long terme. C'est une zone à caractère pavillonnaire et de petits collectifs ou d'activités (extension à densité moyenne faible)

Les zones AU sont classées en **trois secteurs** suivant les équipements existants ou de proximités, mais aussi suivant les orientations d'aménagement décidées par la collectivité et les intentions d'équiper ces secteurs à court- moyen ou long terme.

- **Secteur 1AU** : destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme,
- **Secteur 2AU** : destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme,
- **Secteur 3AU** : destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme.

Les secteurs indicés sont constructibles sous condition et les secteurs non indicés sont actuellement inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

TITRE III - CHAPITRE I

ZONES 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser à court terme car les réseaux existent à proximité et sont suffisants. Elle est divisée en 5 sous-secteurs (1AUD, 1AUEf, 1AUBh, 1AUpm, 1AUzl) correspondant chacun à un type de fonction ou à un tissu urbain futur qu'il s'agit de mettre en place progressivement.

D'autre part, certains secteurs de la zone 1AU sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur 1AU (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 1AU 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichements sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les zones **1AUD** est réservée aux constructions essentiellement individuelles, à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services. Sont également autorisées les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme, les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Enfin, les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Le mode d'urbanisation de la zone 1AUD doit suivre les caractéristiques des zones UD.

La zone **1AUBh** est réservée aux constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services, en individuel, collectifs ou lotissements. Sont également autorisées les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme, les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Enfin, les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Pour les mêmes raisons qu'en zone UBh, les zones 1AUBh ne font l'objet d'aucune réglementation définissant le volume enveloppe (caractéristiques des terrains, implantation par rapport aux voies, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur maximum et Coefficient d'Occupation du Sol) car chacune d'entre elles possède une forme urbaine qui lui est propre.

L'urbanisation de ces secteurs devra composer avec la spécificité du lieu (patrimoine bâti, silhouette paysagère et architecturale), préserver la qualité paysagère et respecter l'organisation urbaine en place. Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une réflexion quant à leur intégration dans l'ensemble du site c'est à dire en terme de qualité architecturale mais également en terme d'accroche à l'existant. Il sera donc demandé aux opérations de travailler sur l'accroche à l'espace public et aux espaces intermédiaires entre espaces publics, espaces semi privés et espaces privés ainsi que sur les constructions existantes. Les projets d'urbanisation seront appréciés en fonction de leur capacité à contribuer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager en place.

La zone **1AUEf** est un espace à vocation de développement économique et d'activités en complément de la zone d'habitation UBe.

Sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.1., sont autorisés les lotissements à usage d'activités, les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2, les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3., les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ce secteur fait partie du périmètre en attente de projet concernant la requalification du quartier de la gare. Situé stratégiquement pour le développement de la ville en raison de sa superficie et de sa localisation immédiate avec le centre ancien, ce quartier constitue un axe majeur de l'aménagement et du développement prônés par le présent Plan Local d'Urbanisme. Cette servitude de périmètre en attente de projet, qui limite toute construction nouvelle (seules les annexes et les extensions limitées sont autorisées), est d'une durée de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par le commune d'un projet global d'aménagement.

En zone **1AUpm** : les constructions à usage d'habitation, individuelles ou groupées, de bureaux, ou de commerces de moins de 250 m² de surface de plancher, respectant l'implantation au plan masse.

Ce zonage correspond à l'aménagement du secteur des Basses Sièyes.

La zone **1AUzi** correspond à la ZAC du Vallon des Eaux Chaudes. Ce secteur est lui-même découpée en plusieurs secteurs de vocations différentes :

- Le secteur **AUzi E** correspondant à la zone déjà urbanisée et réservée au développement de l'accueil touristique et aux équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- Le secteur **AUzi A**, non urbanisé et réservé à l'accueil touristique et aux équipements publics,
- Le secteur **AUzi B**, non urbanisé et réservé à l'accueil touristique et aux services,
- Le secteur **AUzi T**, destiné uniquement à accueillir une structure d'accueil provisoire.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29.

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions énoncées ci-dessus,
- la reconstruction ou l'extension des bâtiments et installations existants antérieurement à la date de publication du présent PLU, dans les conditions visées à l'article 4b du titre I du présent document,
- les constructions liées à la réalisation d'équipements et d'infrastructures,
- les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives, ainsi que tout bâtiment ou ouvrage nécessaire au fonctionnement des services publics.

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

2.1 Dans tous les secteurs : les installations classées doivent être compatibles avec les vocations du secteur, et accompagnées de toutes dispositions nécessaires pour éviter les dangers éventuels et les nuisances sur les milieux environnants.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'utilisation et d'occupation du sol autorisés dans la zone ; de plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2.3. Les constructions entrant dans le cadre d'opérations d'ensemble répondant à la vocation du secteur, sous réserve des dispositions de l'article 1AU 5, et sous réserve que les terrains aient été préalablement équipés.

2.4. Dans le secteur 1AUEf, les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans la zone doivent être subordonnées à la création de l'activité.

2.5 Dans le périmètre en attente de projet autour du secteur de la gare (secteur 1AUEf), au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis que le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

2.6. Les constructions sur les terrains compris dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats,
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage,
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, en place permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone 1AU toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau collectif.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public d'assainissement ou si le raccordement s'avérait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être accordées.

Conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif, les constructions devront faire l'objet d'une demande de mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel. Pour l'instruction de ce dossier, le service compétent pourra, s'il le juge nécessaire, demander au pétitionnaire de réaliser ou faire réaliser par un prestataire de son choix, une étude de définition de la filière à mettre en œuvre.

D'autre part, conformément à l'article L431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, aux équipements privés prévus pour l'assainissement.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

• Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE 1AU 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées :

- à **15 mètres** de l'axe de la RD 20 ;

- à **6 mètres** minimum de l'alignement des voies.

Toutefois, à l'intérieur des opérations groupées de construction ou de lotissements, ainsi qu'en cas de restauration ou de surélévation, d'autres implantations pourront être admises par rapport aux voies communales.

Dans le secteur 1AUpm, les constructions devront respecter les dispositions graphiques concernant les zones d'implantation des bâtiments.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance « d » de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à 4 mètres, et telle que cette distance mesurée de tous points du bâtiment ne puisse être inférieure à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

$$\text{« d » } \geq \frac{\text{Hauteur}}{2} \geq 4\text{m}$$

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises à l'intérieur d'opérations groupées ou de lotissements, ou en cas de restauration ou de surélévation.

En zone 1AUzl, les constructions doivent respecter les dispositions graphiques concernant les zones d'implantations des bâtiments mentionnés sur les documents graphiques.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative si elles peuvent être adossées à une construction existante ou à édifier sur la parcelle voisine, ou si la hauteur de la construction à édifier n'excède pas **7 mètres** mesurés à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions non contiguës ou les corps de bâtiment en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tous points d'un bâtiment à tous points d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol naturel du bâtiment le plus bas, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres**.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume des constructions principales.

Dans les secteurs 1AUpm et 1AUzl, les constructions seront implantées dans les zones d'implantation prévues au plan masse.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

L'emprise au sol ne pourra excéder **30%** dans le secteur 1AUD.

Dans les secteurs 1AUEf, 1AUBh, 1AUpm et 1AUzl, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder:

- **7 mètres** pour les secteurs 1AUD et 1AUpm

- Dans la zone 1AUzl :
 - **9 mètres** pour les secteurs 1AUzl E et 1AUzl B
 - **11 mètres** pour le secteur 1AUzl A
 - **7 mètres** pour le secteur 1AUzl T

La hauteur des constructions des secteurs 1AUBh et 1AUEf n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné. La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre maximum de la génoise ou de la corniche, et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de couverture autres que la tuile canal en pose traditionnelle, ainsi que la tuile ronde ou similaire.
- L'exécution de génoises avec des matériaux autre que la tuile canal en pose traditionnelle.

Les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'utiliser des matériaux d'étanchéité non brillants, ou

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions 1AU 11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les barreaudages métalliques de forme courbe ou fantaisistes,
- les enduits blancs ou blanc cassé, les tyroliennes et crépis rustiques,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à un mètre quatre-vingts maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pendant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions autres que habitation en zone 1AUzI	1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liée à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières :

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres de haute tige et des arbustes. Cette surface dépend de l'indice de la zone.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. La zone 1AU comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics d'infrastructure.

Le COS est fixé à :

- **0,2** dans le secteur **1AUD**,
- **0,3** dans les secteurs **1AUpm**.

Pour le secteur 1AUzl, le droit à construire maximum est exprimé en mètres carrés de surface de plancher :

- Secteur E : sans objet.
- Secteur A : 5 500 m².
- Secteur B : 2 600 m².
- Secteur T : 600 m².

Soit un total de 8 700 m².

Le COS des secteurs 1AUBh et 1AUEf n'est pas règlementé.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota : si le conseil le décidait par délibération :

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE III - CHAPITRE II

ZONES 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 2AU est une zone à urbaniser à moyen terme car les voies et réseaux publics à sa périphérie sont insuffisants ou inexistant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements, soit par la commune, soit par un opérateur. Urbanisable sous condition, les constructions y seront autorisées à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec l'orientation d'aménagement de la zone correspondante à l'indice.

9 sous-secteurs (2AUCa, 2AUCm, 2AUD, 2AUDa, 2AUE, 2AUBh, 2AUpm, 2AUT, 2AUz) correspondent donc chacun à un type de fonction ou à un tissu urbain futur qu'il s'agit de mettre en place progressivement.

D'autre part, certains secteurs de la zone 2AU sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte règlementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2008 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité des surfaces concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur 2AU (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichements sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les zones **2AUCa, 2AUCm, 2AUD et 2AUDa** sont réservées aux constructions à densité lâche voire faible, destinées à accueillir des logements individuels et des collectifs de petite taille.

Sont également autorisées les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme, les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Enfin, les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Pour les locaux à usage artisanal, seules les constructions de moins de 250 m² de S.H.O.N sont autorisées.

Le mode d'urbanisation des zones 2AUD et 2AUDa doit suivre les caractéristiques des zones 1AUD, néanmoins la zone 2AUDa possède un COS différent.

Les zones 2AUCa et 2AUCm suivent les principes d'urbanisation des zones UC mais la hauteur maximale des constructions et l'emprise au sol diffèrent.

D'autre part, la zone 2AUCm des Truyas est caractérisée par une volonté de développer une mixité sociale sur le secteur.

Pour des raisons de sécurité, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUCa des Hostelleries et 2AUCm du quartier des Truyas est subordonnée à la réalisation de carrefours sur la RN 85 et sur la RD 900.

La zone **2AUE** s'inscrit dans à un périmètre en attente de projet (Article L 123-3 du code de l'urbanisme) à vocation de développement économique et d'activités.

Sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2. 1., sont autorisés les lotissements à usage d'activités, les aires de stationnement, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2, les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.3., les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les zones **2AUT** sont des espaces à vocation de développement d'installations ou de constructions liées aux activités sportives, de loisirs ou à caractère touristique. Leur développement ne peut se faire que selon les mêmes règles que la zone UT.

Le secteur **2AUBh** a vocation de développer une urbanisation identique à la zone 1AUBh c'est à dire de l'habitat, des bureaux, commerces et services, en individuel, collectifs ou lotissements. Sont également autorisées les constructions à usage hôtelier, les résidences de tourisme ; les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives ainsi que tous bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Enfin, les parcs de stationnement à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Comme pour les secteurs UBh et 1AUBh, les zones 2AUBh ne font l'objet d'aucune réglementation définissant le volume enveloppe (Caractéristiques des terrains, implantation par rapport aux voies, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur maximum et Coefficient d'Occupation du Sol) car chacune d'entre elles possède une forme urbaine qui lui est propre. L'urbanisation de ces secteurs devra composer avec la spécificité du lieu (patrimoine bâti, silhouette paysagère et architecturale), préserver la qualité paysagère et respecter l'organisation urbaine en place. Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une réflexion quant à leur intégration dans l'ensemble du site c'est à dire en terme de qualité architecturale mais également en terme d'accroche à l'existant. Il sera donc demandé aux opérations de travailler sur l'accroche à l'espace public et aux espaces intermédiaires entre espaces publics, espaces semi privés et espaces privés ainsi que sur les constructions existantes. Les projets d'urbanisation seront appréciés en fonction de leur capacité à contribuer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager en place.

En zone **2AUpm** : les constructions à usage d'habitation individuelles ou groupées, de bureaux, ou de commerces de moins de 250 m² de surface de plancher, respectant l'implantation au plan masse. A la différence du secteur 1AUpm, cette zone ne possède pas les voies publiques nécessaires pour desservir les constructions à y implanter. Des emplacements réservés sont prévus et la réalisation de ces équipements fera l'objet d'une participation pour voies et réseaux.

La zone **2AUz** correspond au périmètre en attente de projet (Article L 123-3 du code de l'urbanisme) du quartier de Gaubert, destiné à accueillir une importante mixité urbaine. La réglementation de ces espaces n'est pas renseignée et dépendra du projet d'aménagement. Une fois ce projet défini, la zone 2AUz devra faire l'objet d'un schéma de principe d'aménagement pour définir son organisation et son accroche aux secteurs périphériques.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme,

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions énoncées ci-dessus
- La reconstruction ou l'extension des bâtiments et installations existants antérieurement à la date de publication du présent PLU, dans les conditions visées à l'article 4b du titre I du présent document.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements et d'infrastructures
- Les constructions publiques ou privées abritant des activités socioculturelles, éducatives ou sportives, ainsi que tout bâtiment ou ouvrage nécessaire au fonctionnement des services publics.

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

2.1 Dans tous les secteurs : les installations classées doivent être compatibles avec les vocations du secteur, et accompagnées de toutes dispositions nécessaires pour éviter les dangers éventuels et les nuisances sur les milieux environnants.

2.2 Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'utilisation et d'occupation du sol autorisés dans la zone ; de plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2.3. Les constructions entrant dans le cadre d'opérations d'ensemble répondant à la vocation du secteur, sous réserve des dispositions de l'article 2AU 5, et sous réserve que les terrains aient été préalablement équipés.

2.4. Dans le secteur 2AUE, les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans la zone doivent être subordonnées à la création de l'activité.

2.5 Dans les périmètres en attente de projet (secteurs 2AUE et 2AUz)), au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis que le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

2.6. Les constructions sur les terrains compris dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Sur la RD 900a, hors zone agglomérée, toute création d'accès direct nouveau est interdit.

Sur la RD 900, hors agglomération, seuls les accès communs des zones urbanisables projetées sont admis, eu égard à la sécurité routière.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats.
- respecter les caractéristiques de plate-forme définies sur les plans de zonage.
- être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, en place permettant le retournement avec une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

- Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone 2AU toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau collectif.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public d'assainissement ou si le raccordement s'avérait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être accordées.

Conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif, les constructions devront faire l'objet d'une demande de mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel. Pour l'instruction de ce dossier, le service compétent pourra, s'il le juge nécessaire, demander au pétitionnaire de réaliser ou faire réaliser par un prestataire de son choix, une étude de définition de la filière à mettre en œuvre.

D'autre part, conformément à l'article L431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, aux équipements privés prévus pour l'assainissement.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

- Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

- Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de:

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE 2AU 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- à 25 mètres de la RD 900a du pont des Arches à la commune de la ROBINE pour les secteurs 2AUD ou 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies,
- à 35 mètres pour les habitations et à 25 mètres pour les autres constructions, de l'axe de la RD 900 dans le secteur 2AUCm des Truyas,
- à 15 mètres des axes de la RD 12, de la RD 19 et de la RD 569.

L'implantation des constructions dans les périmètres en attente de projet 2AUz et 2AUE n'est pas règlementé et dépendra du schéma de principe issu du projet.

Dans le secteur 2AUpm, les constructions devront respecter les dispositions graphiques concernant les zones d'implantation des bâtiments.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance « d » de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à 4 mètres, et telle que cette distance mesurée de tous points du bâtiment ne puisse être inférieure à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

$$\ll d \gg \geq \frac{\text{Hauteur}}{2} \geq 4\text{m}$$

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises à l'intérieur d'opérations groupées ou de lotissements, ou en cas de restauration ou de surélévation.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite séparative si elles peuvent être adossées à une construction existante ou à édifier sur la parcelle voisine, ou si la hauteur de la construction à édifier n'excède pas **7 mètres** mesurés à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions non contigües ou les corps de bâtiment en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tous points

d'un bâtiment à tous points d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'éégout du toit du bâtiment le plus haut et le sol naturel du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume des constructions principales.

Dans le secteur 2AUpm, les constructions seront implantées dans les zones prévues au plan masse.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment.

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- Dans les secteurs 2AUD et 2AUDa, **30%**,
- Dans le secteur 2AUCa, **40%**,
- Dans les secteurs 2AUE et 2AUCm, **50%**

Dans les secteurs 2AUT, 2AUBh, 2AUpm et 2AUz, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'éégout du toit, à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder :

- **7 mètres** pour les secteurs 2AUD, 2AUDa,
- **8 mètres** pour le secteur 2AUCa,
- de **7 à 9 mètres** pour le secteur 2AUpm,
- **9 mètres** pour le secteur 2AUCm,
- **10 mètres** pour les secteurs 2AUE et 2AUT,
- de **7 à 12 mètres** pour le secteur 2AUz.

2AUBh n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque (si celles-ci ne s'intègrent pas à la silhouette et à l'harmonie paysagère du lieu dans lequel elles sont réalisées).
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le

rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre maximum de la génoise ou de la corniche, et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Toute saillie, au-dessus du toit est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de couverture autres que la tuile canal en pose traditionnelle, ainsi que la tuile ronde ou similaire.
- L'exécution de génoises avec des matériaux autre que la tuile canal en pose traditionnelle.

Les toitures-terrasses inaccessibles seront admises à condition d'utiliser des matériaux d'étanchéité non brillants.

Dispositions pour les constructions bio climatiques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions 2AU 11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les barreaudages métalliques de forme courbe ou fantaisistes,

- les enduits blancs ou blanc cassé, les tyroliennes et crépis rustiques,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à un mètre quatre-vingts maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération
- à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement

Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amenée à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Dans le cas de projet de développement d'éco quartier, selon projet, il sera admis la réalisation de parking éloigné des constructions

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières :

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans le limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher

Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres de haute tige et des arbustes. Cette surface dépend de l'indice de la zone.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

La zone 2AU comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics d'infrastructure.

L'extension des constructions existantes antérieurement au 1er juillet 1996 est limitée à 30% de la surface de plancher initiale.

Le COS est fixé à :

- 0,1 dans le secteur 2AUDa,
- 0,2 dans le secteur 2AUD,
- 0,3 dans les secteurs 2AUCa et 2AUCm
- 0,4 dans le secteur 2AUpm
- 0,5 dans le secteur 2AUE

Pour le secteur 2AUz, le droit à construire maximum est exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.

Le COS des secteurs 2AUBh et 2AUT n'est pas réglementé.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nota : si le conseil le décidait par délibération :

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du Coefficient d'Occupation du sol pourra être autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Il est recommandé aux constructeurs d'en tenir compte.

TITRE III - CHAPITRE III

ZONES 3AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **3AU** non indicée a vocation de développer l'habitat mais ne possède ni les voies publiques, ni les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Quasiment vierges de toute construction, ces secteurs ne font pour l'instant l'objet d'aucune volonté d'aménagement ou de développement de la part de la commune. Ces zones sont actuellement inconstructibles.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du présent PLU.

La zone **3AU non indicée** correspond :

Au territoire particulier de la Colle, au hameau des Dourbes, qui a fait partie de l'étude paysagère passée en Commission des Sites. Zone à urbaniser à long terme, le principal obstacle demeure l'absence d'alimentation en eau potable du secteur (fonctionnement actuel sur un forage). Dans l'immédiat, la commune ne souhaite pas engager les travaux nécessaires à l'adduction d'eau potable. Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, le secteur de la Colle est classé en 3AU.

À l'ancien secteur NAd, quartier du Plan du Grand Justin : secteur d'urbanisation future au POS, cet espace encore vierge de toute construction ne fait pas l'objet d'une volonté de développement de la part de la collectivité.

Au quartier de saint Pierre de Gaubert, deux anciennes zones NAX, demeurent des zones d'urbanisation future mais leur localisation et leur insuffisance en équipements ne permettent de possibilité de développement qu'à long terme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 3AU 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Sans objet

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

TITRE IV Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

TITRE IV- CHAPITRE I

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **A** correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Les résultats de l'étude paysagère soulignent les enjeux territoriaux en termes de préservation et de protection paysagère et architecturale. Digne les Bains possède un patrimoine végétal et une biodiversité naturelle de qualité, néanmoins certains secteurs présentent une fragilité quant à la préservation de ces paysages.

La déprise agricole et le développement exponentiel de l'urbanisation ont été les éléments fédérateurs de la fermeture des paysages.

En réponse à ce constat, le PLU met en place des dispositifs règlementaires afin de maintenir l'agriculture dans ces secteurs sensibles.

Les zones agricoles comprennent deux sous-secteurs nommés **Appa** et **Appb**.

La zone **Appa**, intervient dans la perception de la silhouette patrimoniale et paysagère du hameau de Courbons, ce secteur est totalement inconstructible afin d'être préservé de tout mitage.

La zone **Appb**, souligne les éléments identitaires et paysagers du terroir agricole de Digne les Bains. Située sur le secteur de Gaubert, cette zone est également totalement inconstructible afin d'être préservée de tout mitage et de maintenir la coupure à l'urbanisation.

D'autre part, certains secteurs de la zone A sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte règlementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité de certaines surfaces en milieu urbain (zone U et AU). Pour les zones agricoles, il est donc impératif de se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur A (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29.

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, à la culture sous abri, à la conservation des denrées, à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits agricoles et les équipements strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations classées ou non, liées à l'exploitation forestière,
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants lorsqu'ils sont liés à l'activité agricole, jusqu'à une surface de plancher totale maximum après travaux de 250 m².
- Les constructions annexes aux habitations existantes liées à l'activité agricole (cuisines d'été, pool houses, terrasses couvertes...) sans pouvoir excéder 70 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation aux plans de zonage et les constructions et installations classées ou non, nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.
- Les reconstructions à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre ou sur une autre parcelle plus adaptée aux besoins de l'activité.

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

2.1. Les gîtes ruraux, relais équestres, chambres d'hôtes et autres formes d'hébergement rural, situés à moins de 100 mètres du siège de l'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole.

2.2. Les campings et les caravanings conformes à la législation actuelle, et ne pouvant en aucun cas dépasser le niveau des aires naturelles de camping ;

2.3. Les aires de jeux ou de sports non motorisés ouvertes au public si elles sont complémentaires à l'activité agricole,

2.4. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ou à l'activité agricole, pastorale, forestière et à la DFCI, et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, et n'altère pas la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

2.5. Les constructions ou installations classées ou non, doivent être accompagnées des dispositions nécessaires pour éviter les dangers éventuels aux personnes et aux biens, ainsi que les nuisances sur les milieux environnants.

2.6 Les bâtiments annexes à l'activité sportive et culturelle.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

Cependant à défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire devra prouver le débit et la potentialité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter les constructions en eau.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDEA et de la DRIRE si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone A, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public d'assainissement ou si le raccordement s'avérait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être accordées.

Conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif, les constructions devront faire l'objet d'une demande de mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel. Pour l'instruction de ce dossier, le service compétent pourra, s'il le juge nécessaire, demander au pétitionnaire de réaliser ou faire réaliser par un prestataire de son choix, une étude de définition de la filière à mettre en œuvre.

D'autre part, conformément à l'article L431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, aux équipements privés prévus pour l'assainissement.

• Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour tout projet de construction et suivant son importance, il pourra être demandé au pétitionnaire de fournir une étude hydrogéologique prenant en compte les qualités du sol concerné et faire définir par un spécialiste le système d'assainissement non collectif et d'épandage à mettre en œuvre.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RÉSEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conformément à l'article L111-1-4, en dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviation au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ainsi, en l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles, et excepté le cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les autres constructions seront implantées à une distance minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la future autoroute A 585 pour les constructions à usage d'habitation, et 40 mètres pour les autres constructions,
- 100 mètres de l'axe de la déviation de DIGNE les BAINS
- 75 mètres de l'axe de la RD 900,
- 25 mètres de l'axe de la RD 900a,
- 15 mètres des axes de la RD 12, RD20, RD19, RD 569,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tous points d'un bâtiment nouveau à édifier au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à 6 mètres.

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

La distance comptée horizontalement entre deux façades non contiguës devra être en tout au moins égale à 6 mètres.

Les annexes seront obligatoirement incorporées aux volumes des constructions principales, sauf si la topographie ou les nécessités techniques exigent une implantation différente.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder :

- **7 mètres** mesurés à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- **10 mètres** à l'égout du toit pour les autres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les

dépense dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture, et sous réserve qu'elles soient aménagées à 1 mètre maximum de la génoise ou de la corniche, et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Les toitures doivent être exécutées :

- en tuile canal, romane ou similaire, à condition d'être de tons nuancés vieilliss.
- en bac acier ou aluminium à condition d'être mat.

Les toitures-terrasses inaccessibles sont admises à condition d'utiliser des matériaux d'étanchéité non brillants.

Toute saillie, au-dessus du toit est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions A 11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les barreaudages métalliques de forme courbe
- toute coloration non conforme au nuancier type déposé à la mairie à cet effet,

- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de DIGNE les BAINS.

➤ Clôtures : (sauf pour les clôtures à usage agricole ou pastoral). L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Pendant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Camping caravaning	1 place par emplacement
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation:

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoin de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoins de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.
Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations dans le paysage. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées.

La zone A comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres remarquables » ou « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre Remarquable » ou « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables aux

ZONES NATURELLES

TITRE V- CHAPITRE I

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **N** est une zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels.

Elle comprend

- un secteur **Ne** correspondant au centre d'enfouissement technique de classe III de la Colette ainsi qu'aux installations nécessaires au traitement et à la gestion des déchets,
- un secteur **Nex**, actuellement inconstructible, correspondant à son projet d'extension,
- un secteur **Nlg** correspondant au parcours de golf dans le quartier de St Pierre de Gaubert,
- un secteur **Nlt**, réservé à la réalisation de locaux techniques liés à l'activité du golf de Saint Pierre de Gaubert
- un secteur **Np** réservé à la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif de production électrique par énergie renouvelable (photovoltaïque).

D'autre part, certains secteurs de la zone N sont soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2011 et joint en annexe au présent PLU.

Le zonage prend en compte ce nouveau document et reporte les zones rouges (aléa fort « R ») du PPRNP. Elles sont indiquées sur le document graphique du PLU pour informer de l'inconstructibilité de certaines surfaces en milieu urbain (zone U et AU). Pour les zones naturelles, il est donc impératif de se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement est basé sur les textes de la réforme de l'Urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, et dont la mise en application est effective depuis le 1er octobre 2007. A compter de cette date toutes les prescriptions de cette réforme sont applicables au secteur N (procédures nécessaires aux autorisations et à la gestion des droits des sols...).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichements sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-9 à 421-12 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations forestières, à l'exclusion de toute habitation,
- les constructions annexes aux habitations existantes (cuisines d'été, pool houses, terrasses couvertes...) sans pouvoir excéder 70 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les extensions ne dépassant pas 30% de la surface de la surface de plancher existante, sans que pour autant le résultat de l'existant et de l'extension ne dépasse 250 m² de surface de plancher et soit constitué d'au maximum deux logements,
- Les restaurations et les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation existants dans la zone, antérieurement au 1er juillet 1996 :
 - s'ils ne portent pas atteinte à la silhouette, au patrimoine et au paysage
 - si le bâtiment est raccordable aux réseaux publics
- Les constructions et installations permanentes ou temporaires des collectivités publiques ou parapubliques, nécessaires à la protection, la recherche, l'information du public, ou l'étude des sites archéologiques ou géologiques,
- Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructures,
- Les ouvrages d'intérêt collectif de production électrique par énergie renouvelable après étude d'impact,
- En zone **Ne** les constructions nécessaires aux activités du centre d'enfouissement de la Colette ainsi qu'au traitement et à la gestion des déchets.
- En zone **Nit** exclusivement les locaux techniques liés à l'activité du golf et les aires de stationnement conformément à l'article N12.
- En zone **Np** exclusivement les ouvrages d'intérêt collectif de production électrique par énergie renouvelable (photovoltaïque) après étude d'impact, ainsi que les locaux techniques.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone, aux exploitations forestière et à l'activité pastorale, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère du site.

Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

- Les aires de jeux et de sports non motorisés, ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que le dossier de demande d'autorisation soit assorti d'une notice d'impact justifiant du parti d'aménagement de la zone.

- Les bâtiments annexes à l'activité sportive et culturelle.
- Le camping dit « à la ferme ».
- La zone Nex **est** pour l'instant inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation nécessite un Arrêté Préfectoral autorisant l'extension de la zone **Ne**. A ce moment-là seulement la zone **Nex** s'incorporera au périmètre de l'actuel centre d'enfouissement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tous dangers pour la circulation générale.

Pour le secteur **Ne**, l'accès au site se fera par une seule entrée.

L'accès autorisé en vertu de l'arrêté préfectoral 98-2415 ne pourra être déplacé qu'après une étude et un nouvel arrêté délivré par la Direction Départementale des Territoires. Le règlement reprend l'article 1 du règlement du centre d'enfouissement et indique que « la sortie du site devra obligatoirement se faire en direction de Nice (à droite en sortant), un demi-tour pouvant être effectué au virage dit de 'la Braise' ».

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle devra s'inscrire un cercle de 10 mètres de rayon ; cette place de retournement ne sera pas exigée si la voie à créer a moins de 50 mètres de longueur, débouche sur une voie publique, et si les véhicules peuvent tourner avec un dispositif en « T » ou en « V » de caractéristiques suffisantes, permettant une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

➤ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

Cependant à défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire devra prouver le débit et la potentialité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter les constructions en eau.

➤ Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

➤ Eaux usées

• Eaux usées domestiques:

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 15 juin 2006, en zone N, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public d'assainissement ou si le raccordement s'avérait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être accordées.

Conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif, les constructions devront faire l'objet d'une demande de mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel. Pour l'instruction de ce dossier, le service compétent pourra, s'il le juge nécessaire, demander au pétitionnaire de réaliser ou faire réaliser par un prestataire de son choix, une étude de définition de la filière à mettre en œuvre.

D'autre part, conformément à l'article L431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, aux équipements privés prévus pour l'assainissement.

• Eaux usées non domestiques:

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, doivent faire l'objet d'une autorisation, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour tout projet de construction et suivant son importance, il pourra être demandé au pétitionnaire de fournir une étude hydrogéologique prenant en compte les qualités du sol concerné et faire définir par un spécialiste le système d'assainissement non collectif et d'épandage à mettre en œuvre.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

➤ Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

➤ Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

D'autre part, la municipalité a défini des critères de principe évaluant les besoins de base des rétentions pour les petites opérations immobilières. Les eaux de toitures et de terrasses seront traitées individuellement, pour chaque opération, par une rétention de :

- 4 m³ utiles, pour 100 m² d'imperméabilisé,
- 6 m³ utiles pour 150 m² d'imperméabilisé,
- 8 m³ utiles pour 200 m² d'imperméabilisé,
- 10 m³ utiles pour 250 m² d'imperméabilisé.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

➤ Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RÉSEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conformément à l'article L111-1-4, en dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ainsi, en l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage précisant la marge minimum de reculement des constructions nouvelles, et excepté le cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les autres constructions seront implantées à une distance minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la future autoroute A 585 pour les constructions à usage d'habitation, et 40 mètres pour les autres constructions,
- 100 mètres de l'axe de la déviation de Digne-les-Bains
- 75 mètres de l'axe de la RD 900
- 25 mètres de l'axe de la RD 900a
- 15 mètres des axes de la RD 12, RD20, RD19, RD 569
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les reculs s'appliquent aux axes existants ou projetés.

Dans le cas de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas aux extensions dès lors que la destination est inchangée et que le recul existant n'est pas diminué.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tous points d'un bâtiment nouveau à édifier au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à 6 mètres.

En zone **Np**: l'implantation est non règlementée mais une étude sur l'intégration paysagère et environnementale est obligatoire afin que l'impact en soit minimisé.

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

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiment en vis-à-vis doivent être édifiées de telle manière que la distance de tous points d'un bâtiment à tous points d'une autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

En zone **Np**: l'implantation est non règlementée mais une étude sur l'intégration paysagère et environnementale est obligatoire afin que l'impact en soit minimisé.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées aux volumes des bâtiments principaux.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur **Ne**, la hauteur n'est pas règlementée mais les constructions ne devront pas entacher la qualité paysagère du site.

Pour le secteur **Nlt**, la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder **6 mètres** à l'égout du toit et chaque construction devra être accompagnée d'un projet paysager.

Pour le secteur **Np**, la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et chaque construction devra être accompagnée d'un projet paysager.

Pour les autres secteurs, la hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder **7 mètres** mesurés à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations bretonnes, normandes, savoyardes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.
3. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

➤ Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

➤ Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction.

➤ Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 36 % et être identique à celle des constructions avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture, et sous réserve qu'elles soient aménagées à 1 mètre maximum de la génoise ou de la corniche, et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises ou corniches comprises.

Les toitures doivent être exécutées :

- en tuile canal à condition d'être de tons nuancés vieillis.
- en toiture-terrasse à condition d'utiliser des matériaux d'étanchéité mats de tons brun, gris ou vert foncé ; ou être végétalisée.

Toute autre utilisation de matériau de couverture devra faire l'objet d'un accord de l'architecte de la commune.

Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon intégrée avec le volume d'ensemble de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

En zone **Np**, tout bâtiment sera couvert en photovoltaïque ou positionné sous les panneaux photovoltaïques. Une vigilance particulière sur l'harmonie de la zone Np sera assurée dans le cadre de l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel et feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

➤ Façades :

Les coloris des bâtiments à édifier relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions N 11.1.

Sont interdits :

- l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit,
- les tyroliennes,
- les barreaudages métalliques de forme courbe,
- toute coloration non conforme au nuancier type déposé à la mairie à cet effet,
- toute saillie (balcon, loggia, corniche, tuyauterie, enseigne...) non conforme au règlement municipal de voirie en vigueur, consultable en mairie.

Les enduits à base de résines synthétiques sont admis, à condition d'avoir une matière et une coloration proches des enduits traditionnels jetés grattés

Dispositions pour les constructions bio climatiques:

Concernant les constructions bio climatiques, des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Ils feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

➤ Enseignes publicité :

Toute enseigne ou publicité ou pré-enseigne apposée que ce soit sur le terrain ou sur le bâtiment sera soumis obligatoirement au service urbanisme de la ville de Digne-les-Bains.

➤ Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En alignement des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre maximum. Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit avec un mur bahut d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, et éventuellement doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur de la parcelle,
- soit par un mur plein.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Pour le secteur **Ne** et **Np**, pas de contraintes de toitures, de façades, de clôture, seule la démarche paysagère et environnementale compte. Mais une intégration paysagère et environnementale est obligatoire. Les modalités concernant les aménagements du C.E.T et l'implantation du matériel fixe devra suivre le règlement déposé en préfecture et ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral 98-2415.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Hôtels	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	1 place pour 4 chambres
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Camping caravaning	1 place par emplacement
Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Commerce inférieur ou égal à 200 m ² de surface de vente	Pas d'obligation
Commerce supérieur à 200 m ² mais inférieur à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires de surface de plancher
Commerce supérieur ou égal à 1500 m ² de surface de vente	À partir du seuil de 200 m ² , 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Constructions liée à la mise en valeur des richesses	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de

naturelles, culturelles et scientifiques	plancher
Constructions abritant des activités socio culturelles, sportives ou touristiques	Selon les besoins de l'opération
Entrepôts	Selon les besoins de l'opération
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement. Des dérogations pourront être admises en fonction de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la surface de plancher créée supplémentaire.

Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite:

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation :

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

D'autre part, pour les constructions à vocation d'habitat et pour celles à vocation d'activités de bureaux, la moitié au moins des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, devront être intégrées à la construction ou sous une couverture qui lui est accolée. Par exception, en cas de réutilisation de bâtiments existants ou d'impossibilité technique dûment justifiée de satisfaire aux obligations ci-dessus énoncées, l'aménagement des aires de stationnement peut être autorisé en un autre point du terrain, sous réserve de faire l'objet d'une couverture appropriée au site, naturel ou urbain, environnant.

Néanmoins, il n'est pas exigé que soient couvertes les places de stationnement à créer à l'occasion d'opération d'extension, de réhabilitation ou de changement d'affectation.

- Dispositions particulières:

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément aux articles L123-1-2, L123-1-3 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme):

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Destination	Nombre d'emplacements
Logement	1 place abritée minimum par logement
Hôtels	Selon les besoins de l'opération
Hôpitaux, cliniques, établissements et résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissement de soins...	Selon les besoins de l'opération
Résidences services (tourisme, étudiants, thermalisme...)	1 place abritée minimum pour 2 unités d'hébergement
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Commerces inférieurs à 500 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation
Commerces de 500 m ² de surface de plancher et plus	1 place abritée minimum pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux et activités tertiaires	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Constructions et installations classées ou non, liées à la mise en valeur des richesses naturelles, culturelles et scientifiques	1 place abritée minimum par 100 m ² de surface de plancher
Atelier et laboratoire de plus de 300 m ² de surface de plancher	1 place abritée pour 3 employés avec un minimum d'1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place abritée minimum pour 3 employés
Équipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres destinations	Selon les besoins de l'opération

Chaque place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

Il devra être compté une surface minimum de 1 m² par emplacement de stationnement.

L'espace destiné aux deux-roues motorisés ou non, devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.
Pour les espaces à usages d'habitation, au moins la moitié des espaces réservés au stationnement des deux roues devront être couverts.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

Sauf pour la zone **Np** où un accompagnement des vues lointaines doit être rendu possible par le fractionnement du périmètre d'implantation des ouvrages d'intérêt collectif de production électrique par énergie renouvelable (photovoltaïque) par la plantation de bosquets et de boisements dans le prolongement des lisières.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.