

COMMUNE DE VARS
DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5.1

Périmètre des zones d'aménagement concerté existantes



5.1 – 1 - Plan de la ZAC de la Plateforme (UZ1)



Le Maire,
Jean-Pierre BOULET

COMMUNE DE VARS
STATION DE VARS LES CLAUUX

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
AU LIEU-DIT LA PLATEFORME DE VARS LES CLAUUX

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

REGLEMENT



A. TEILLAUD et A. ZANASSI - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U.
14, avenue Albert 1er de Belgique - 38000 GRENOBLE - tél. 25.07.36

Grenoble, le 20 Mars 1979

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 - Champ d'application

Par arrêté en date du 31 Mai 1978 par Monsieur le Préfet du département des Hautes Alpes en application des articles R 311 et L 311 du Code de l'Urbanisme, il a été autorisé la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à vocation touristique sur la commune de Vars.

Le présent règlement s'applique aux terrains situés sur le plan d'aménagement de la zone (document graphique) délimités par traits pointillés, excepté la zone non opérationnelle qui est rattachée au plan d'occupation des sols.

Article 1.2 - Objet

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement et de construction applicables au titre du plan d'aménagement de la zone et qui s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public, sans préjudice des prescriptions prévues au titre de législation spécifique susceptible d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Article 1.3 - Affectation et subdivision de la zone

Le présent règlement prévoit les subdivisions du terrain couvert par le plan d'aménagement de la zone, leurs affectations et les règles qui s'y appliquent.

On distingue :

- 1 - les parties constructibles réservées à l'habitat collectif, aux commerces, aux équipements publics ou privés et aux parkings couverts, figurées sur le document graphique par le secteur : a, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II.
- 2 - les emprises et surfaces destinées aux équipements d'infrastructures tels que : secteur b1, accès, voiries, parkings publics ou privés extérieurs; et secteur b2 : équipements sportifs, tennis, emprises et surfaces auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III
- 3 - les emprises et surfaces destinées aux aménagements des abords espaces verts et circulations piétons, figurées sur le document graphique par le secteur c et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III.

Article 1.4 - Adaptations mineures

Compte tenu des dispositions qui précèdent, il sera admis à l'intérieur de l'opération que les limites de secteur pourront varier de 5.00 m de part et d'autre de la limite graphique sans que par ailleurs cette mesure autorise la disparition du zonage initial. Ces adaptations prévues seront instruites par la Direction Départementale de l'Equipement et seront autorisées par Monsieur le Préfet après avis motivé de Monsieur le Maire, de l'aménageur et de l'Architecte en Chef de la Z.A.C. de la Plateforme de Vars.

luc

4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARTIES CONSTRUCTIBLES
RESERVEES A L'HABITAT COLLECTIF, AUX COMMERCES, AUX
EQUIPEMENTS ET AUX PARKINGS COUVERTS.

Secteur a

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article II.1 - types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- 1 - les établissements dangereux, installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf ceux énoncés à l'article II.2
- 2 - les terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3 - les divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation préalable, article R 442.2 du Code de l'Urbanisme
- 4 - les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente (par commerce)
- 5 - l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

Article II.2 - types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sous condition

La création de locaux artisanaux de dépôts et d'installations soumis à autorisation ou à déclaration, à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque l'établissement est jugé comme un élément nécessaire à la vie du secteur (pressing par exemple, etc...)

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article II.3 - accès et voiries

Néant (voir titre III)

Article II.4 - Desserte en eau et assainissement

Toutes les constructions devront obligatoirement se brancher sur le réseau public de distribution d'eau potable.

Nota

La Commune a confié au bureau B.E.R.G., rue Duployé à GRENOBLE, l'étude de l'alimentation en eau potable des constructions à ré-

Mi *y*

aliser dans la Commune dont l'immeuble de la Société SKISOLEIL. Ce dernier a conclu à la réalisation d'un réservoir de 5.000 m³ dont l'étude est faite et dont il est fait état par ailleurs. Il confirme que les réseaux existants n'ont pas besoin de renforcement.

Assainissement : toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics d'assainissement, égout de la départementale 902, de section reconnue suffisante.

Article 11.5 - surface et forme des parcelles

Néant

Article 11.6 - implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance supérieure à 20,00 m de l'axe de la route départementale 902 et à 8.00 m de l'axe des voies communales.

Article 11.7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - limites séparatives de parcelles : néant
- 2 - limites séparatives des différents secteurs : Il est autorisé la construction en limite de secteurs.
- 3 - limites séparatives du périmètre Z.A.C. : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur $H/2$ sans pouvoir toutefois être inférieure à 4.00 m

Une adaptation est prévue pour la zone proche de l'hôtel OLYMPIC et de sa parcelle, où il est autorisé la construction en mitoyenneté contre le bâtiment et en limite pour le reste de la ligne séparative des parcelles, avec droit de vue.

Article 11.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles devront respecter les articles 675 et 690 du Code Civil réglementant les vues et jours.

Article 11.9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra respecter les limites figurées au plan d'aménagement de la zone secteur a, notwithstanding les dispositions de l'article 4, titre I

Adi *Y*

Article 11.10 - hauteur de constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

La hauteur maximale autorisée des constructions est de R + 7 niveaux + mezzanines, soit hauteur par rapport au terrain naturel 26,50 m

Article 11.11 - Aspect extérieur

Volumes

Le bâtiment est implanté sous forme d'un arc de cercle irrégulier dont la concavité est tournée vers le Sud. Sa hauteur est progressive au fur et à mesure de son éloignement par rapport à la route.

La forme concave de ce bâtiment permet d'avoir une aire à l'abri des vents du Nord et exposée au soleil. Dans cette poche sont prévus une plateforme piétons avec terrasses, jeux, kiosques et un jardin alpin avec fontaine.

Toitures

Elles sont prévues en terrasses plates accessibles ou non suivant leurs localisations. Elles s'étagent des niveaux + 3 à + 7 en gradins successifs.

Façades - Eléments extérieurs

Elles seront composées de :

- . revêtements bois pour les loggias, les balcons, garde-corps, les terrasses, les acrotères et pignons.
- . crépis rustiques de teinte blanc cassé pour les murs
- . les menuiseries et fermetures seront en bois de même traitement que les bardages et revêtements ci-dessus.
- . les enseignes commerciales, publicités seront intégrées aux façades aux emplacements réservés à cet effet.

Clôtures

Aucune clôture ne viendra couper cet ensemble de son environnement immédiat : pistes, commerces, habitations limitrophes.

Article 11.12 - Aires de stationnement

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

Il fait l'objet du titre III.

Toutefois, il est imposé :

- . commerces : 1 place pour 10 m² de surface de vente
- . logements para-hôtelière : 1 place par logement ou par 40 m²

La répartition parkings couverts, parkings plein air devra être :

- . 163 parkings couverts
- . 108 parkings plein air

Article 11.13 - plantations, espaces libres

Toutes les parties non construites ayant fait l'objet de terrassements devront être modelées et engazonnées avec plantations d'arbres et arbustes au plus tard dans l'année suivant la fin des travaux.

Toutes les parties couvertes des parkings enterrés devront faire l'objet d'un traitement minéral ou végétal contribuant au bon aspect du secteur.

Il devra être obligatoirement traité en végétal 10% au moins de ces dalles de parkings couverts, la surface restante devant être constituée par des passages piétons et aires de jeux.

Section III - Possibilité d'occupation des sols

Article 11.14 - coefficient d'occupation des sols

Il est rappelé que le C.O.S. prévu dans cette zone par le P.O.S. est de 0,4 passant à 0,8 lorsque l'ensemble des bâtiments est prévu sous la forme para-hôtelière.

La Société SKISOLEIL ayant adopté cette formule, le C.O.S. est donc de 0,8, ce qui donne une surface hors oeuvre nette autorisée de 9.750 m²

Pour le respect de cette formule para-hôtelière, les constructions et les logements devront comporter les aménagements correspondants, soit :



• pour les appartements

double placard dont un fermant à clé pour les propriétaires, en vue de leur rangement pendant les périodes de location.

ameublement complet et lave-vaisselle standardisé pour faciliter la gestion, l'entretien, le remplacement

• pour les communs

salle de réunion, télévision
un salon de thé avec engagement du tenancier pourrait satisfaire cette exigence.

enfin, pour la gestion, désignation d'un responsable organisé à cet effet avec une permanence sur place qui pourrait être le concierge.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DESTINES
AUX EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

B1 - ACCES PARKINGS VOIRIE

B2 - EQUIPEMENTS SPORTIFS AINSI QU'AUX AMENAGEMENTS
DES ESPACES LIBRES

ARTICLE III.1 - Règles applicables au secteur b1

Accès

Les voiries structurantes sont existantes et situées en bordure de la zone.

Elles figurent au plan d'aménagement de la zone, document graphique, explicitant de façon évidente la desserte de tout le secteur de la plateforme de Vars par la route départementale 902.

Les voies de desserte interne font l'objet du secteur b1 (deux zones) et seront réalisées au fur et à mesure des constructions.

Ces voies seront accompagnées des équipements nécessaires à leur fonctionnement : éclairage public, accès des véhicules de secours et de protection civile, etc...

la largeur de plateforme de ces voies de desserte sera de 5.00 m minimum.

Parkings

Il sera prévu des parkings publics ou privés en dehors de l'emprise des voies publiques.

Les parkings plein air privés, selon l'article II.12 du titre II sont au nombre de 108 places de stationnement.

Article III.2 - Règles applicables au secteur b2

Equipements sportifs

Il est prévu la réalisation de deux tennis.

Seule est autorisée la réalisation des équipements cités ci-dessus, soumis aux règles suivantes :

- les parties terrassées non utilisées seront traitées et entretenues de manière à contribuer au bon aspect du secteur
- toute autre espèce d'affectation de la zone est rigoureusement interdite, excepté des parkings provisoires avant la réalisation des équipements définitifs.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

Article III.3 - Règles applicables au secteur c -Espaces verts -
circulations piétons

L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une étude paysagère définissant les zones libres, les plantations et leur type (essence, taille, etc...) et les cheminements piétons.

Il est interdit toute espèce de clôture.

cet aménagement sera accompagné des équipements tels que : éclairage public, bancs, jeux d'enfants, etc...

Vu pour être annexé 19 JUIN 1979
à l'arrêté Préfectoral du
Le Préfet,



Pour le Préfet et par délégation,
M. René Chou de Gureau,

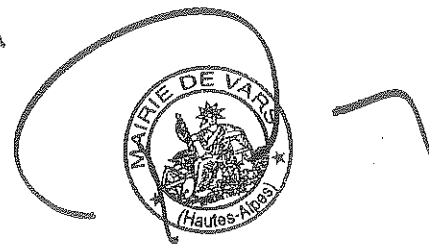
G. TRUPHEME

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

le Commissaire Enquêteur.
[Signature]

COMMUNE DE VARS
station de vars les claux

Sup. 1,2 ha
Hov 9450 m²



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
au lieu dit
LA PLATEFORME DE VARS LES CLAUX

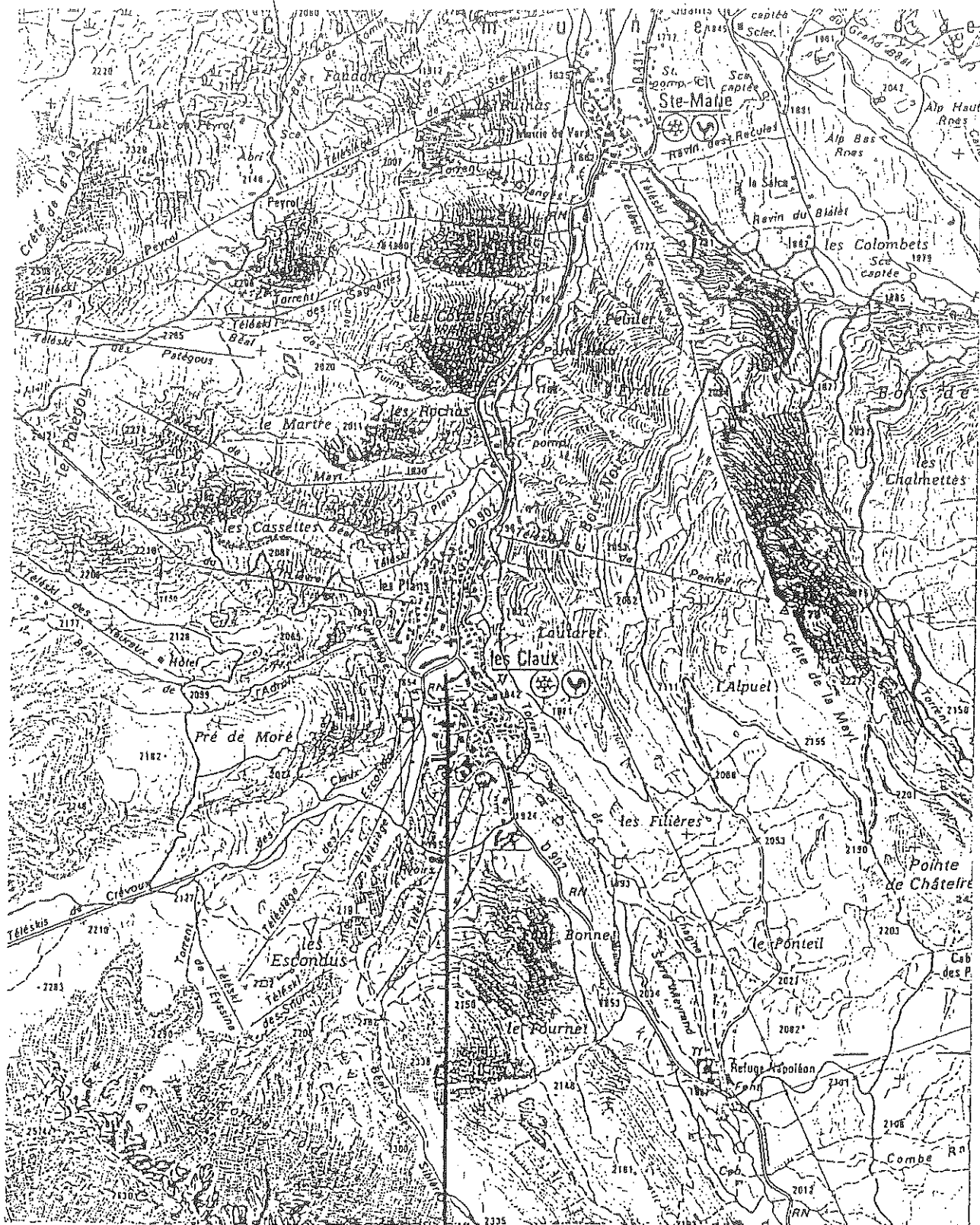
3312
REÇU LE
14. JUIN 1990
SOUS-PREFECTURE
DE BRIANCON

MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION &
REGLEMENT.



Vu le Commissaire Enquêteur

[Signature]

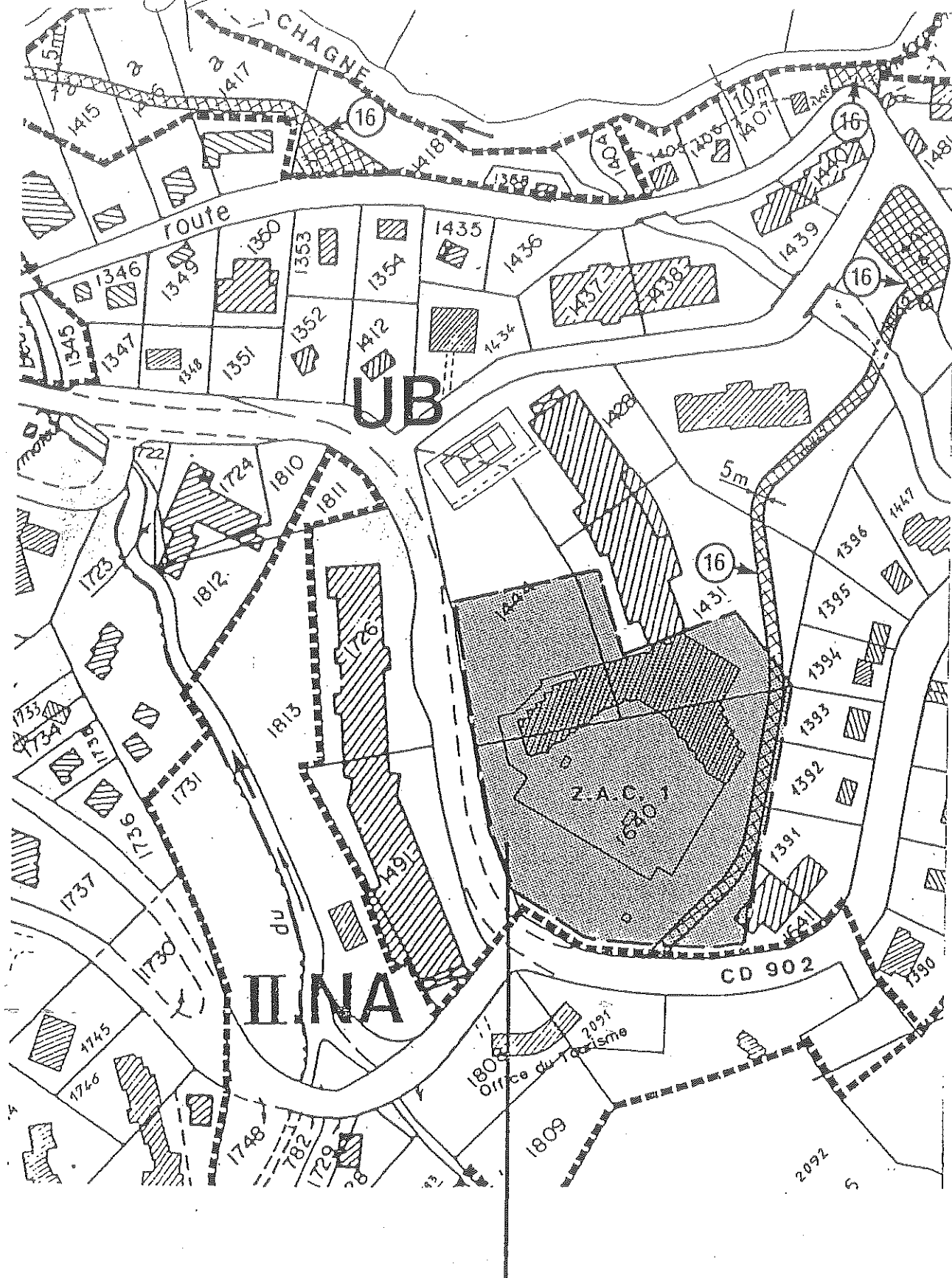


PLAN DE SITUATION
Ech.: 1:25 000



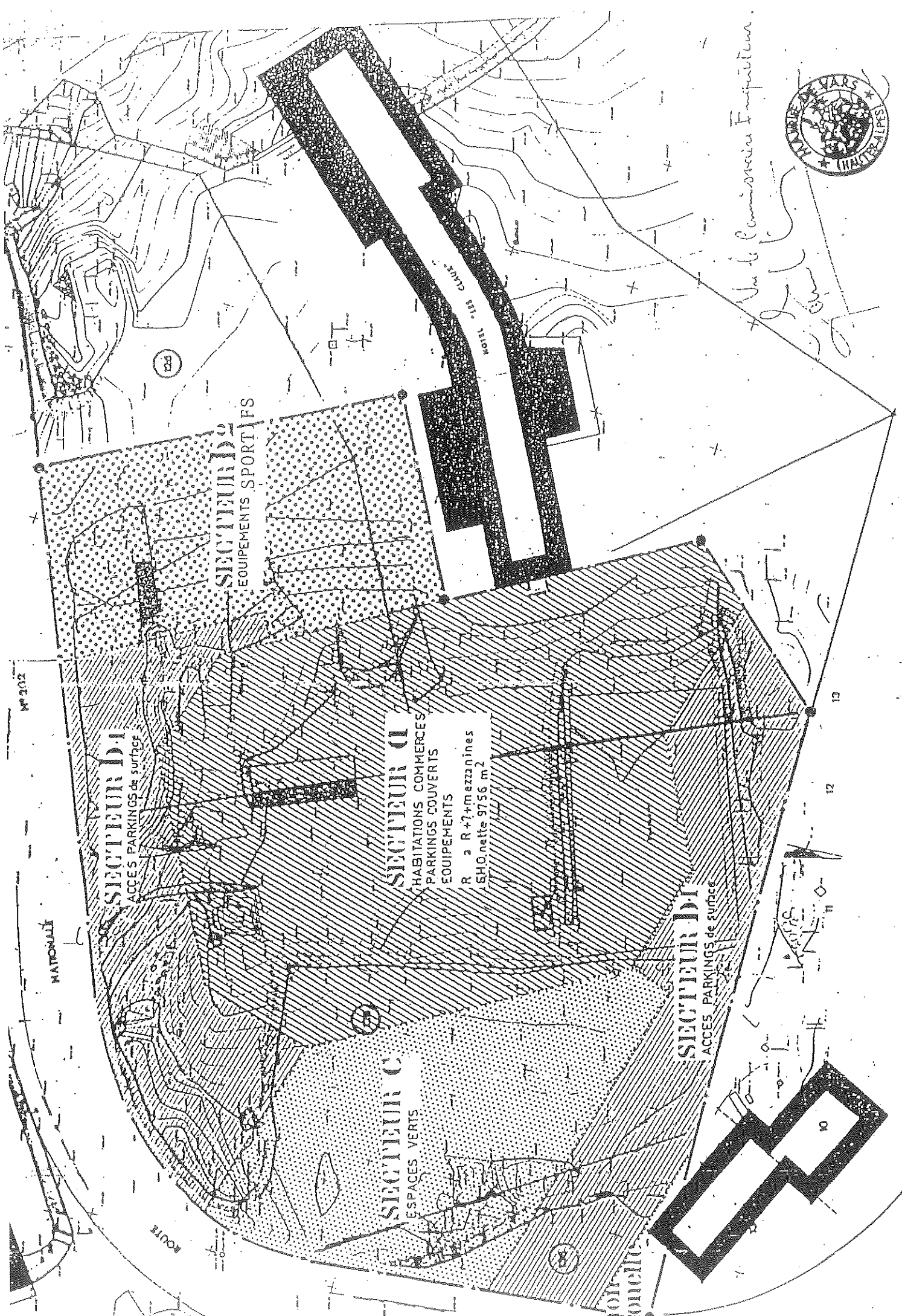
Vu le Commissaire Enquêteur.

[Signature]



ZONE CONSIDERE
Ech.: 1:2000





N° 2012

NATIONAL

SECTEUR D1
ACCES PARKINGS de surface

SECTEUR D2
EQUIPEMENTS SPORTIFS

SECTEUR C
HABITATIONS COMMERCES
PARKINGS COUVERTS
EQUIPEMENTS
R 2 R+7+mezzanines
SHO nette 9756 m²

SECTEUR C
ESPACES VERTS

SECTEUR D3
ACCES PARKINGS de surface



Vue de l'ancienne Impasse

M. le Conseiller Enquêteur.

[Signature]

INTRODUCTION

Ce dossier concerne la modification du règlement de P.A.Z de la Zone d'Aménagement Concerté dite de la Plateforme à VARS LES CLAUX .

Il concerne plus spécialement les aménagements sportifs prévus dans la zone sur laquelle la réalisation et la fiabilité des dits équipements par la commune, nécessite une modification de certains articles du P.A.Z .



Vu le Commissaire Enquêteur
[Signature]

I - PRESENTATION DE LA ZONE

AMENAGEMENT SPORTIF DES PARCELLES 2346 & 2347 DE LA Z.A.C
dite de la Plateforme

Ces parcelles sont inscrites dans le périmètre de la Z.A.C
dite de la Plateforme de VARS LES CLAUDX . Cette Z.A.C fut
créée pour recevoir :

- | | |
|---|---|
| . 1 programme immobilier | } (P.A.Z page 1)
dispositions
générales |
| . 1 programme de commerce | |
| . des équipements publics ou privés sect.B1 | |
| . des équipements sportifs | |
| . des espaces verts. | |

Le programme envisagé et aménagé en quasi totalité se
répartit comme suit :

secteur A : au coeur du terrain, bâti recevant parking
sous-sol, commerces en RDC et logements en étage . De
part et d'autre de cet ensemble immobilier des aménage-
ments d'accompagnement:

- au Sud Ouest : une plateforme piétonne RDC
- à l'Est : un espace devant recevoir une salle poly-
valente .
- au Nord Est : une plateforme sportive (secteur B2).

. Au delà, 3 secteurs périphériques :

- à L'Ouest (secteur C) aménagement paysagé en bor-
dure de route
- Au Nord et Sud (secteur B1) des voiries d'accès
aux différentes parties du programme .



Vu et communiqué par
[Signature]

II - LES MODIFICATIONS DEMANDEES

1- ART III.2 : REGLES APPLICABLES AU SECTEUR B2

La modification demandée porte sur une spécification particulièrement restrictive (2 tennis) pour des équipements sportifs à la charge de la collectivité et ceci pour trois raisons :

1- Contradiction d'une spécification aussi précise dans ce paragraphe , compte tenu de la vocation générale de la zone dite "équipements sportifs", conforme à l'esprit de tout investissement d'animation, fait par toute collectivité locale pour la bonne marche de l'outil économique " STATION"

2- L'impossibilité de réaliser 2 tennis réglementaires (tel que le définit le P.A.Z) sur la zone considérée par manque de surface .

3- La nécessité de créer des équipements polyvalents ETE/HIVER (Cf Salon de la montagne 86), sur les stations de montagne, et ceci dans le cadre de leurs opportunités foncières, commerciales et urbaines .

MODIFICATION PROPOSEE à ART III.2 SECTEUR B2

Equipements sportifs :

La collectivité locale aménagera sur la zone, tout équipement nécessaire à la station et ceci dans le cadre des législations générales en cours .



Vu le Commissaire Enquêteur
[Signature]

2 - ART II.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La réalisation des programmes immobiliers étant achevée sur cette Z.A.C, la commune pour réaliser les équipements publics, sportifs et culturels nécessaires en coeur de station et prévus au P.A.Z, demande la suppression à son profit du C.O.S fixé sur la zone, ceci pour finir la réalisation de la zone et replacer celle-ci dans le cadre d'une législation générale .

Cette demande est conforme aux conseils prescrits par le législateur dans le cadre du Xe plan.

MODIFICATION DEMANDEE à ART II.14

Suppression du C.O.S pour des équipements structurants communaux à vocation sportive et culturelle au profit exclusif de la commune .

3 - ART II.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le cadre défini ci-avant (ART II.14) de la construction d'équipements sportifs de loisirs sur le secteur B1, il est demandé la réduction du recul par rapport à l'axe du CD 902 , fixé actuellement à 20 mètres, et ceci pour que toute infrastructure de type sportif ne puisse gêner le desensclavement de l'accès pompier de l'aile Ouest de l'hôtel OLYMPIC .

MODIFICATION DEMANDEE à ART II.6

Réduction à 15 mètres du recul depuis l'axe du CD 902 pour tout équipement sportif créé ou aménagé par la commune .

Vars le 29 Novembre 89
Mr Pierre EYMEUD, Maire de Vars

[Signature]



COMMUNE DE VARS
DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5.1

Périmètre des zones d'aménagement concerté existantes



5.1 – 2 - Plan de la ZAC des Claux (UZ2)



Le Maire,
Jean-Pierre BOULET

434

VARS LES CLAUX

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES CLAUX

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

/REGLEMENT/

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits : les établissements industriels et dépôts classés ou non, les établissements susceptibles de causer une gêne aux voisins et aux passants par les bruits, la trépidation, les odeurs, les fumées, l'hygiène, etc... ainsi que l'ouverture de carrières, les campings-caravannings.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITION

sont autorisés :

- en rez-de-chaussée des immeubles, les bureaux et activités commerciales ou artisanales liées au tourisme, à l'art ou aux loisirs, si les règlements de copropriété permettent ces activités.
- les établissements liés aux activités touristiques ou de loisirs, à condition qu'ils ne causent aucune gêne aux voisins, aux passants ou aux skieurs.
- les chaufferies collectives d'immeubles d'habitation ainsi que leurs réservoirs d'hydrocarbures, à condition que les précautions particulières soient prises pour limiter toute gêne aux voisins, ainsi que les risques d'incendie.

Les installations et constructions autorisées, autres que les bâtiments et les voiries mentionnées au P.A.Z. et susceptibles de faire obstacle au libre passage des skieurs, sont soumises aux dispositions du chapitre III du décret n° 68-1031 du 14 Novembre 1968 sur les stations de sports d'hiver et d'alpinisme.

.../...

Le plan de zone annexé
à l'arrêté préfectoral
du 30 juillet 1980

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des immeubles sera réalisée conformément au plan de masse

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hauteur relative par rapport aux limites séparatives : la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au plus égale au double de la distance horizontale entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet;

.../..

ARTICLE 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont figurées au plan sous forme de rez-de-chaussée plus un certain nombre de niveaux comptés au-dessus du point le plus bas du terrain après achèvement des travaux.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

L'aspect extérieur des bâtiments futurs sera traité de la même manière que l'aspect extérieur des bâtiments existant dans la zone de plan de masse délimité sur le P.O.S. de VARS;

Les clôtures sont interdites

Teinte des bois : brun foncé

Béton brut, lisse, peint en blanc.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré tel que figuré au plan d'aménagement de zone.

Il est exigé une place pour 40 m² de surface H.O.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute utilisation du sol, et notamment les délaissés des aires de stationnement, devront être plantées et seront laissées à la libre circulation des skieurs.

Les abattages des arbres hors des aires de construction sont interdits

ARTICLE 14 -

La surface totale constructible dans la zone déterminée sur le document graphique est fixée à 12.000 m² H.O.

COMMUNE DE VARS
DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5.1

Périmètre des zones d'aménagement concerté existantes



5.1 – 2 - Plan de la ZAC du Fournet (UZ3)



Le Maire,
Jean-Pierre BOULET



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent document s'applique à la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU FOURNET, commune de VARS, située en zone II NA au POS de Vars. La ZAC du Fournet a été créée par délibération du Conseil Municipal du 29 Mai 1995.

Dans le cadre de la loi Montagne, ce projet a fait l'objet d'une procédure des Unités Touristiques Nouvelles et a été autorisé par arrêté du Préfet de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 21 Avril 1995.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement et de construction applicables au titre du plan d'aménagement de la zone. Il s'impose aux bénéficiaires de la Z.A.C., sans préjudice des prescriptions prévues au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation des sols.

ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le présent règlement prévoit diverses dispositions applicables à cette zone Z qui constitue une zone unique au niveau de l'urbanisme, pour traduire la volonté d'aménagement global et cohérent de cette zone.

Cette zone comprendra :

- des chalets individuels ou collectifs,
- des petits immeubles collectifs et commerces,
- des immeubles collectifs plus dense

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R 311.10.3 et L. 123.1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de la zone 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine sous la forme principale de programmes de logements et hébergements touristiques collectifs de moyenne densité et de hauteur limitée, ainsi que de chalets individuels et collectifs.

Il est réservé à l'habitat touristique ou non, de type collectif ou individuel de faible et moyenne hauteur, avec la réalisation de quelques commerces.

ARTICLE Z 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des dispositions des articles 3 et 15 ci-dessous :

1. les constructions et installations usuelles d'un village
2. les logements
3. les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidences de tourisme
4. les constructions ou parti de constructions à usage de bureau, de service ou de commerces
5. les équipements collectifs de sport ou loisir
6. les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone, infrastructure ou superstructure
7. les aires de stationnement collectives ou publiques.

ARTICLE Z 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Z1 sont interdites.

ARTICLE Z 3 - Accès et voirie

1- Accès (véhicules) :

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....

Les accès directs des constructions à la voie publique susceptibles de perturber les circulations sont interdits.

2- Accès piétons :

Il sera réalisé des transparences, issues des aménagements propres à chaque construction.

3- Voirie:

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité. La largeur minimale des chaussées est fixée à 4 mètres.

ARTICLE Z 4 - Desserte par les réseaux

Rappel: Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application du règlement sanitaire départemental.

Eau potable : Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales :	Les aménagements et constructions réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Eaux usées :	Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
Electricité et Téléphone:	Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

ARTICLE Z 5 - Surface et forme des parcelles

Non réglementées.

ARTICLE Z 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RD 902, il est demandé un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A l'intérieur de la zone et par rapport aux voies et emprises publiques autres que la RD 902, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Z 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'un bâtiment à la limite de la ZAC doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, pris en tout point, avec un minimum de 3,00 m.

Cette règle subit des exceptions dans certains cas pour les chalets, pour lesquels l'implantation des constructions est possible en limite de ZAC, aux endroits précis et limités indiqués sur le PAZ, à la condition que l'aménageur soit propriétaire des parcelles mitoyennes.

Pour l'application de cette alinéa, les éléments du volet paysager des permis de construire devront mettre en évidence l'intégration des constructions dans le site.

ARTICLE Z 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Les constructions non mitoyennes devront s'implanter entre pignons à des distances au moins égales à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4,00 m, sauf si ces constructions sont reliées par un élément construit (porche, etc.... d'une largeur minimum de 2,00 m).

ARTICLE Z 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE Z 10 - Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du sol existant après terrassement (déblai/remblai), jusqu'à l'égout du toit.

Etant donné l'architecture de montagne comportant des toits en pente qui comportent des volumes habitables, la hauteur des constructions est également réglementée, à partir du sol existant après terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour tenir compte de la configuration du terrain et de la volonté architecturale de masquer les parkings couverts situés dans la zone centrale, la hauteur sera mesurée soit par rapport au sol existant après terrassement (déblai/remblai), soit par rapport à la dalle finie des garages lorsque les immeubles seront construits en mitoyenneté de cette dalle des garages.

Pour les chalets individuels ou collectifs, la hauteur maximale est fixée à 9.5 m mesurée à l'égout du toit et à 13 m au faîtage.

Pour les petits immeubles collectifs et commerces, la hauteur maximale est fixée à 11 m mesurée à l'égout du toit et à 15 m au faîtage.

Pour les immeubles plus dense, la hauteur maximale est fixée à 13,50 m mesurée à l'égout du toit et à 17,50 m au faîtage.

ARTICLE Z 11 - Aspect extérieur des bâtiments

Les bâtiments devront, tant par les décrochements en plan, que par les décrochés en toiture, que par leur volume et par leur forme de couverture, s'intégrer dans le paysage.

Il est exigé l'emploi de matériaux traditionnels tels que le bois, pierre du pays, enduits traditionnels, ... en revêtement des constructions.

Les toitures seront réalisées en tôle prépeinte de teinte lauze ou en bardeaux de bois, ou en lauze.

Les toitures seront à deux pentes, avec des pentes comprises entre 40 et 80%.

Afin de donner une unité de style, il est exigé :

- un seul style de garde corps pour l'ensemble de la ZAC
- des souches de cheminée en pierre
- un dépassement de toiture de 1,20 m minimum pour les immeubles collectifs, à l'aplomb des balcons et de l'entrée.

Pour les chalets situés en périphérie, quelques gestes architecturaux supplémentaires sont demandés :

- soubassement maçonné en pierres apparentes. Ce soubassement devra être de 1 mètre minimum, côté aval. En cas d'ouvertures dans le soubassement, celui-ci devra comporter au moins une forme voûtée de ces ouvertures ou de la loggia située en avancée,
- bardeaux mélèze en toiture,
- largeur minimum de la bande de rives de 40 cm.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées, ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions visant à ce que par leur implantation ou leur orientation, par leur volumétrie, par leurs matériaux, ou par leur accompagnement végétal, les travaux à effectuer ou les constructions à édifier ou modifier ne s'opposent pas aux caractéristiques du paysage naturel ou bâti de leur environnement visuel proche.

ARTICLE Z 12 - Stationnement des véhicules

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

Il sera réalisé, pour l'ensemble de la ZAC une place de parking par logement, dont 160 places de stationnement couvertes, conformément au dossier des UTN.

Les parkings situés en bordure de la RD 902 et destinés à devenir équipements publics ne sont pas comptés dans le décompte du nombre de parkings minimum.

Les parkings de la ZAC seront ventilés par tranche et chaque tranche, disposera du nombre de parkings proportionnel au nombre de logements créés, sauf à réaliser les parkings nécessaires dans la tranche suivante, par anticipation.

ARTICLE Z 13 - Espaces libres - Plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement de tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis dans cette zone, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés et entretenus.

ARTICLE Z 14 - Possibilité maximale d'occupation des sols

La surface hors œuvre nette maximum autorisée est fixée à 11.000 m² SHON, pour l'ensemble de la ZAC.

Il est inclus dans ces 11.000 m² SHON :

- 400 m² de SHON qui seront affectés à des commerces
- 2.400 m² qui seront affectés à la parahôtellerie, hôtellerie et restauration.

Les équipements publics ne seront pas décomptés dans le calcul de la SHON.

ARTICLE Z 15 - Dépassement du COS

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES COLLECTIFS INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

INTRODUCTION

Le principe d'aménagement de la zone est d'organiser un plan d'ensemble tenant compte du site, du domaine skiable, de l'ensoleillement et d'une architecture de caractère de montagne traditionnelle.

Cette zone est accessible en continuité avec la station de Vars les Claux, par une voie d'accès principale située en face du Caribou et par une voie secondaire située en amont, en face du départ de ski de fond.

Cette zone comportera les réseaux nécessaires à sa viabilisation : eau potable, eaux pluviales, assainissement, alimentation électrique, PTT et éclairage public.

Le plan masse s'organise autour d'une placette. Cette configuration permet un mouvement des volumes bâtis évitant la monotonie par de nombreux décrochés tant de volumes que de toitures.

ARTICLE 1 - VOIERIE

La localisation portée au PAZ, document graphique, est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude des Permis de Construire qui ne pourra pas remettre en cause le principe de ces cheminements et dans le cadre de la convention d'aménagement de la ZAC.

Les voies d'accès se raccorderont à la RD 902.

Caractéristiques :

Largeur des chaussées :

- 4,00 m minimum, pour les voies à sens unique, y compris pour la partie qui deviendra équipement public.
- 5,50 m pour la partie de la voie de desserte à double sens qui deviendra équipement public.

Des aménagements particuliers seront réalisés selon que les voies seront seules ou bordées de parkings en long ou en épis.

A l'intersection avec un cheminement piéton, elles pourront recevoir un traitement différent (béton balayé ou revêtement similaire).

Elles seront accompagnées des équipements d'infrastructure tels que réseau d'eaux pluviales par caniveaux, avaloirs de chaussé, canalisations raccordées au réseau existant.

Sous les voies, pourront se trouver les autres réseaux nécessaires à la desserte des constructions (AEP, EP, EU, PTT, EDF).

ARTICLE 2 - CHEMINEMENTS PIETONS

La localisation portée au PAZ, document graphique, est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude du Permis de Construire qui ne pourra pas remettre en cause le principe de ces cheminements.

Les cheminements piétonniers sont de deux ordres :

2.1- en accompagnement de la voirie ou en cheminements piétons spécifiques : ils seront d'une largeur minimale de 1,50 m et réalisés, soit en gravillons, soit en sol stabilisé, soit en enrobé sans bordure.

2.2 - en passage piétons à travers les constructions, en galerie sous constructions, ils seront d'une largeur minimale de 2,00 m permettant l'écoulement facile et la sécurité des usagers. Ils seront réalisés en dallage béton balayé, ou similaire... dans un souci de facilité d'entretien et d'unité d'aspect.

Les cheminements piétons seront sous réserve de faisabilité technique, accompagnés de rampes permettant la circulation des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Ils seront agrémentés d'espaces de repos (élargissements, bancs) et de jeux éventuels (bacs à sable, toboggans...).

ARTICLE 3 - LA PLACETTE

Située en articulation du projet de la zone, exposée au Sud, la placette est un élément fort de la composition d'aménagement par l'organisation du bâti.

son emprise donnée au document graphique est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude du Permis de Construire qui ne pourra en remettre en cause le principe.

Aménagement:

Une partie devra être végétalisée. Elle pourra être agrémentée de plantations en harmonie avec la végétation du secteur, et ce dans un souci de faciliter l'entretien.

Une autre partie sera minérale ; elle sera aménagée en dallage, béton balayé, pavés non gélifs donnant toute son importance qualitative.

Elle sera accompagnée de mobilier urbain d'agrément : bancs, fontaine, emmarchements, rampes, ... et de mobilier urbain indispensable au fonctionnement du secteur : signalétique de quartier, de domaine skiable, ...

Elle sera accompagnée des équipements d'infrastructure nécessaires à son fonctionnement : réseaux d'eaux pluviales et des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

ARTICLE 4 - ESPACES LIBRES -ECLAIRAGE PUBLIC

A/ Les espaces libres non aménagés en constructions ou voirie : ces espaces seront, après terrassement éventuel, engazonnés et éventuellement plantés, dans l'année qui suit la construction des parcelles alentour.

B/ Eclairage public :

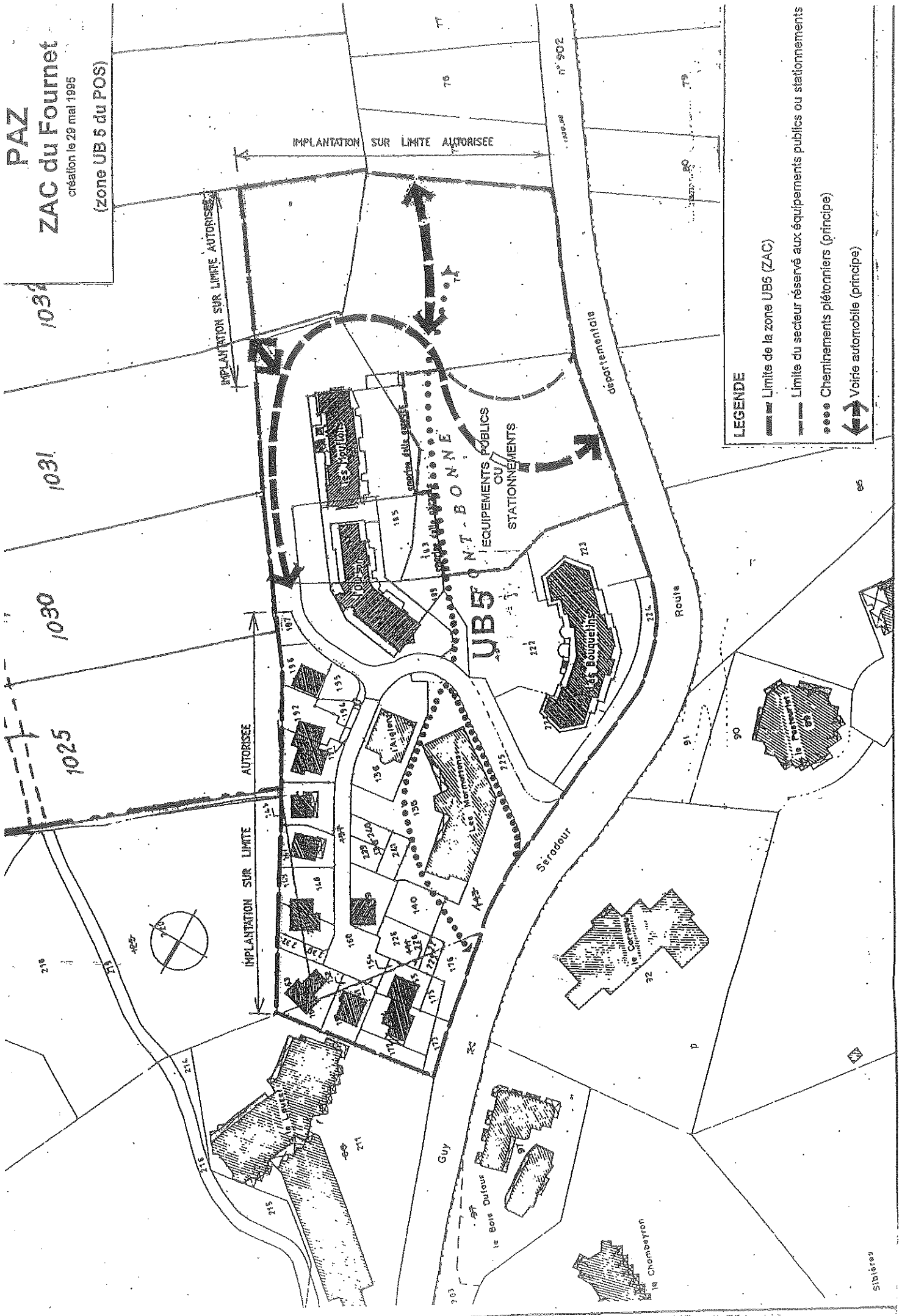
En accompagnement des constructions et autour de la placette, l'éclairage public sera réalisé à partir des constructions.

Pour l'éclairage des parkings et des cheminements éloignés des constructions, il sera réalisé un éclairage public par candélabres ou par bornes lumineuses (modèle soumis à la Commission d'Urbanisme Municipale pour avis).

L'éclairage des galeries, transparences ou passages skieurs sera réalisé par appliques ou potences, d'aspect en harmonie avec la qualité des constructions.

PAZ
ZAC du Fournet
création le 29 mai 1995
(zone UB 5 du POS)

1032
1031
1030
1025



LEGAL

-  Limite de la zone UBS (ZAC)
-  Limite du secteur réservé aux équipements publics ou stationnements
-  Cheminements piétonniers (principe)
-  Voirie automobile (principe)

Département des Hautes Alpes

Commune de Vars

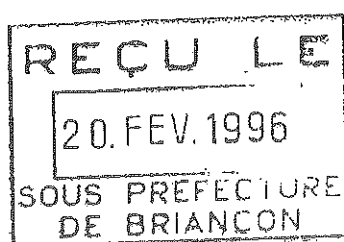
Lieu dit : Font Bonne



Z.A.C. DES CHALETS DU FOURNET

Plan d'aménagement de zone

3 - Règlement



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU FOURNET, commune de VARS, située en zone II NA au POS de Vars. La ZAC du fournet a été créée par délibération du Conseil Municipal du 29 Mai 1995.

Dans le cadre de la loi Montagne, ce projet a fait l'objet d'une procédure des Unités Touristiques Nouvelles et a été autorisé par arrêté du Préfet de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 21 Avril 1995.

Article 2 - OBJET ET PORTÉE

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement et de construction applicables au titre du plan d'aménagement de la zone. Il s'impose aux bénéficiaires de la Z.A.C., sans préjudice des prescriptions prévues au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Article 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le présent règlement prévoit diverses dispositions applicables à cette zone Z qui constitue une zone unique au niveau de l'urbanisme, pour traduire la volonté d'aménagement global et cohérent de cette zone.

Cette zone Z sera divisée en 3 sous-secteurs, correspondant aux différentes parties du village que les règles d'urbanisme souhaitent créer:

Zc: zone de chalets individuels ou collectifs

Zb: zone centrale d'immeubles collectifs plus denses:

Za: zone de petits immeubles collectifs et commerces

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R 311.10.3 et L. 123.1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de la zone 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine sous la forme principale de programmes de logements et hébergements touristiques collectifs de moyenne densité et de hauteur limitée, ainsi que de chalets individuels et collectifs.

Il est réservé à l'habitat touristique ou non, de type collectif ou individuel de faible et moyenne hauteur, avec la réalisation de quelques commerces.

Trois sous-secteurs sont définis sur le PAZ pour indiquer des règles spécifiques de hauteur, de densité et des prescriptions architecturales propres à chacun des trois sous-secteurs.

Article Z 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-dessous:

1. les constructions et installations usuelles d'un village
2. les logements
3. les hébergements touristiques, compris les hôtels et résidence de tourisme;
4. les constructions ou parties de constructions à usage de bureau, de service ou de commerces;
5. les équipements collectifs de sport ou loisir;
6. les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone, infrastructure ou superstructure
7. les aires de stationnement collectives ou publiques;

Article Z 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Z 1 sont interdites.

Article Z 3 - Accès et voirie

1 - Accès (véhicules):

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès directs des constructions à la voie publique susceptibles de perturber les circulations sont interdits.

2 - Accès piétons:

Il sera réalisé des transparences, issues des aménagements propres à chaque construction.

3 - Voirie: Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manoeuvre des véhicules des services de sécurité. La largeur minimale des chaussées est fixée à 4 mètres.

Article Z 4 - Desserte par les réseaux

Rappel: Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application du règlement sanitaire départemental.

Eau potable: Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

Eaux pluviales: Les aménagements et constructions réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées: Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Electricité et Téléphone: Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article Z 5 - Surface et forme des parcelles

Non réglementées.

Article Z 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RD 902, il est demandé un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A l'intérieur de la zone et par rapport aux voies et emprises publiques autres que la RD 902, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article Z 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'un bâtiment à la limite de la ZAC doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, pris en tout point, avec un minimum de 3,00 m.

Dans le sous-secteur Zc, zone de chalets, cette règle subit des exceptions dans certains cas pour lesquels l'implantation des constructions est possible en limite de ZAC, aux endroits précis et limités indiqués sur le PAZ, à la condition que l'aménageur soit propriétaire des parcelles mitoyennes.

Pour l'application de cet alinéa, les éléments du volet paysager des permis de construire devront mettre en évidence l'intégration des constructions dans le site.

Article Z 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Les constructions non mitoyennes devront s'implanter entre pignons à des distances au moins égales à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4.00 m, sauf si ces constructions sont reliées par un élément construit (porche, etc... d'une largeur minimum de 2,00 m).

Article Z 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Z 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du sol existant après terrassement (déblai/remblai), jusqu'à l'égout du toit.

Etant donné l'architecture de montagne comportant des toits en pente qui comportent des volumes habitables, la hauteur des constructions est également réglementée, à partir du sol existant après terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour tenir compte de la configuration du terrain et de la volonté architecturale de masquer les parkings couverts situés dans la zone centrale, dans cette zone Zb, la hauteur sera mesurée soit par rapport au sol existant après terrassement (déblai/remblai), soit par rapport à la dalle finie des garages lorsque les immeubles seront construits en mitoyenneté de cette dalle des garages.

Pour le secteur Zc la hauteur maximale est fixée à 9,5 m mesurée à l'égout du toit et à 13 m au faîtage.

Pour le secteur Zb la hauteur maximale est fixée à 13,50 m mesurée à l'égout du toit et à 17,50 m au faîtage.

Pour le secteur Za la hauteur maximale est fixée à 11 m mesurée à l'égout du toit et à 15 m au faîtage.

Article Z 11 - Aspect extérieur des bâtiments

Les bâtiments devront, tant par les décrochements en plan, que par les décrochés de toiture, que par leur volume et par leur forme de couverture, s'intégrer dans le paysage.

Il est exigé l'emploi de matériaux traditionnels tels que bois, pierre du pays, enduits traditionnels,... en revêtements des constructions.

Les toitures seront réalisées en tôle prépeinte de teinte lauze ou en bardeaux de bois, ou en lauze.

Les toitures seront à deux pentes, avec des pentes comprises entre 40 et 80%.

Afin de donner une unité de style, il est exigé:

- un seul style de garde corps pour l'ensemble de la ZAC
- des souches de cheminée en pierre
- un dépassement de toiture de 1,20 m minimum pour les immeubles collectifs, à l'aplomb des balcons et de l'entrée.

Pour la zone des chalets Zc située en périphérie, quelques gestes architecturaux supplémentaires sont demandés:

- soubassement maçonné en pierres apparentes. Ce soubassement devra être de 1 mètre minimum, côté aval. En cas d'ouvertures dans le soubassement, celui-ci devra comporter au moins une forme voutée de ces ouvertures ou de la loggia située en avancée,
- bardeaux mélèze en toiture,
- largeur minimum de la bande de rives de 40 cm

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées, ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions visant à ce que par leur implantation ou leur orientation, par leur volumétrie, par leur matériaux, ou par leur accompagnement végétal, les travaux à effectuer ou les constructions à édifier ou modifier ne s'opposent pas aux caractéristiques du paysage naturel ou bâti de leur environnement visuel proche.

Article Z 12 - Stationnement des véhicules

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

Il sera réalisé, pour l'ensemble de la ZAC une place de parking par logement, dont 160 places de stationnement couvertes, conformément au dossier des UTN.

Les parkings situés en bordure de la RD 902 et destinés à devenir équipements publics ne sont pas comptés dans le décompte du nombre de parkings minimum.

Les parkings de la ZAC seront ventilés par tranche et chaque tranche disposera du nombre de parkings proportionnel au nombre de logements créés, sauf à réaliser les parkings nécessaires dans la tranche suivante, par anticipation.

Article Z 13 - Espaces libres - Plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement de tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis dans cette zone, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés et entretenus.

Article Z 14 - Possibilité maximales d'occupation des sols

La surface hors oeuvre nette maximum autorisée est fixée à 11.000 m² SHON, pour l'ensemble de la ZAC.

Il est inclus dans ces 11.000 m² SHON:

400 m² de SHON qui seront affectés à des commerces

2.400 m² qui seront affectés à de la parahotellerie, hotellerie et restauration.

Les équipements publics ne seront pas décomptés dans le calcul de la SHON.

Article Z 15 - Dépassement du COS

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES COLLECTIFS INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

INTRODUCTION

Le principe d'aménagement de la zone est d'organiser un plan d'ensemble tenant compte du site, du domaine skiable, de l'ensoleillement et d'une architecture de caractère de montagne traditionnelle.

Cette zone est accessible en continuité avec la station de Vars les Claux, par une voie d'accès principale située en face du Caribou et par une voie secondaire située en amont, en face du départ de ski de fond, et par une passerelle piétonne au dessus de la RD 902.

Cette zone comportera les réseaux nécessaires à sa viabilisation: eau potable, eaux pluviales, assainissement, alimentation électrique, PTT et éclairage public.

Le plan masse s'organise autour d'une placette. Cette configuration permet un mouvement des volumes bâtis évitant la monotonie par de nombreux décrochés tant de volumes que de toitures.

article 1 - VOIRIE

Les voies d'accès se raccorderont à la RD 902.

Caractéristiques:

- Largeur des chaussées:

* 4,00 m minimum, pour les voies à sens unique, y compris pour la partie qui deviendra équipement public.

* 5,50 m pour la partie de la voie de desserte à double sens qui deviendra équipement public.

Des aménagements particuliers seront réalisés selon que les voies seront seules ou bordées de parkings en long ou en épis.

A l'intersection avec un cheminement piétons, elles pourront recevoir un traitement différent (béton balayé ou revêtement similaire).

Elles seront accompagnées des équipements d'infrastructure tels que: réseau d'eaux pluviales par caniveaux, avaloirs de chaussée, canalisations raccordées au réseau existant.

Sous les voies, pourront se trouver les autres réseaux nécessaires à la desserte des constructions (A.E.P., E.P., E.U., P.T.T., E.D.F.).

Article 2 - CHEMINEMENTS PIETONS

La localisation portée au PAZ, document graphique, est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude du Permis de Construire qui ne pourra pas remettre en cause le principe de ces cheminements.

Les cheminements piétonniers sont de trois ordres:

2.1 - en accompagnement de la voirie ou en cheminements piétons spécifiques: ils seront d'une largeur minimale de 1,50 m et réalisés, soit en gravillons, soit en sol stabilisé, soit en enrobé sans bordure.

2.2 - En passage piétons à travers les constructions, en galerie sous constructions, ils seront d'une largeur minimale de 2,00 m permettant l'écoulement facile et la sécurité des usagers. Ils seront réalisés en dallage béton balayé, ou similaire... dans un souci de facilité d'entretien et d'unité d'aspect.

2.3 - En passerelle, au-dessus de la piste retour skieurs pour la desserte des constructions situées en bordure Sud. Dimensions 2,00 m de largeur minimum.

Les cheminements piétons seront sous réserve de faisabilité technique, accompagnés de rampes permettant la circulation des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Il seront agrémentés d'espaces de repos (élargissements, bancs) et de jeux éventuels (bac à sable, toboggans...).

Article 3 - LA PLACETTE

Située en articulation du projet de la zone, exposée au Sud, la placette est un élément fort de la composition d'aménagement par l'organisation du bâti.

Son emprise donnée au document graphique est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude du Permis de Construire qui ne pourra en remettre en cause le principe.

Aménagement:

Une partie devra être végétalisée. Elle pourra être agrémentée de plantations en harmonie avec la végétation du secteur, et ce dans un souci de faciliter l'entretien.

Une autre partie sera minérale; elle sera aménagée en dallage, béton balayé, pavés non gélifs donnant toute son importance qualitative.

Elle sera accompagnée de mobilier urbain d'agrément: bancs, fontaine, emmarchements, rampes, etc... et de mobilier urbain indispensable au fonctionnement du secteur: signalétique de quartier, de domaine skiable, etc...

Elle sera accompagnée des équipements d'infrastructure nécessaires à son fonctionnement: réseaux d'eaux pluviales, et des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

Article 4 - ESPACES LIBRES - ECLAIRAGE PUBLIC

A/ Les espaces libres non aménagés en constructions ou voirie: ces espaces seront, après terrassement éventuel, engazonnés et éventuellement plantés, dans l'année qui suit la construction des parcelles alentour.

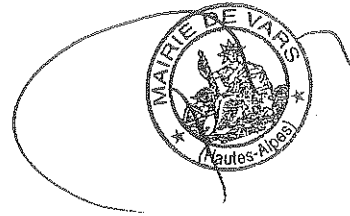
B/ Eclairage public:

En accompagnement des constructions et autour de la placette, l'éclairage public sera réalisé à partir des constructions.

Pour l'éclairage des parkings et des cheminements éloignés des constructions, il sera réalisé un éclairage public par candélabres ou par bornes lumineuses (modèle soumis à la Commission d'Urbanisme Municipale pour avis).

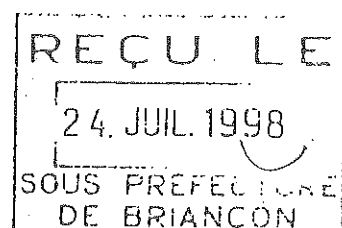
L'éclairage des galeries, transparences ou passages skieurs sera réalisé par appliques ou potences, d'aspect en harmonie avec la qualité des constructions.

*Commune de Vars
Hautes Alpes*



ZAC les Chalets du Fournet

*Modification de
ZAC
PAZ - Règlement*



Annexé à la délibération
en date du 9 JUIL. 1998

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Article inchangé

Article 2 - OBJET ET PORTÉE

Article inchangé

Article 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le présent règlement prévoit diverses dispositions applicables à cette zone Z qui constitue une zone unique au niveau de l'urbanisme, pour traduire la volonté d'aménagement global et cohérent de cette zone.

Cette zone Z sera divisée en 3 sous-secteurs, correspondant aux différentes parties du village que les règles d'urbanisme souhaitent créer:

Zc: zone de chalets individuels ou collectifs

Zb: zone centrale d'immeubles collectifs plus denses.

Za: zone de petits immeubles collectifs, commerces *et chalets individuels*.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article inchangé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z

CARACTERE DE LA ZONE

Article inchangé.

Article Z 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Article inchangé.

Article Z 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article inchangé.

Article Z 3 - Accès et voirie

Article inchangé.

Article Z 4 - Desserte par les réseaux

inchangé

Article Z 5 - Surface et forme des parcelles

inchangé

Article Z 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

inchangé

Article Z 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

inchangé

Article Z 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

inchangé

Article Z 9 - Emprise au sol

inchangé

Article Z 10 - Hauteurs des constructions

Article inchangé à l'exception du secteur Za où il est précisé que la hauteur maximale des chalets individuels est fixée à 9,5 m mesurée à l'égout du toit et à 13 m au faîtage.

Article Z 11 - Aspect extérieur des bâtiments

inchangé

Article Z 12 - Stationnement des véhicules

inchangé

Article Z 13 - Espaces libres - Plantations

Article inchangé.

Article Z 14 - Possibilité maximales d'occupation des sols

Article inchangé.

Article Z 15 - Dépassement du COS

Article inchangé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES COLLECTIFS INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

INTRODUCTION

Le principe d'aménagement de la zone est d'organiser un plan d'ensemble tenant compte du site, du domaine skiable, de l'ensoleillement et d'une architecture de caractère de montagne traditionnelle.

Cette zone est accessible en continuité avec la station de Vars les Claux, par une voie d'accès principale située en face du Caribou et par une voie secondaire située en amont, en face du départ de ski de fond.

Cette zone comportera les réseaux nécessaires à sa viabilisation: eau potable, eaux pluviales, assainissement, alimentation électrique, PTT et éclairage public.

Le plan masse s'organise autour d'une placette. Cette configuration permet un mouvement des volumes bâtis évitant la monotonie par de nombreux décrochés tant de volumes que de toitures.

article 1 - VOIRIE

La localisation portée au PAZ, document graphique, est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude des Permis de Construire qui ne pourra pas remettre en cause le principe de ces cheminements et dans le cadre de la convention d'aménagement de la ZAC.

Les voies d'accès se raccorderont à la RD 902.

Caractéristiques:

- Largeur des chaussées:

* 4,00 m minimum, pour les voies à sens unique, y compris pour la partie qui deviendra équipement public.

* 5,50 m pour la partie de la voie de desserte à double sens qui deviendra équipement public.

Des aménagements particuliers seront réalisés selon que les voies seront seules ou bordées de parkings en long ou en épis.

A l'intersection avec un cheminement piétons, elles pourront recevoir un traitement différent (béton balayé ou revêtement similaire).

Elles seront accompagnées des équipements d'infrastructure tels que: réseau d'eaux pluviales par caniveaux, avaloirs de chaussée, canalisations raccordées au réseau existant.

Sous les voies, pourront se trouver les autres réseaux nécessaires à la desserte des constructions (A.E.P., E.P., E.U., P.T.T., E.D.F.).

Article 2 - CHEMINEMENTS PIETONS

La localisation portée au PAZ, document graphique, est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude du Permis de Construire qui ne pourra pas remettre en cause le principe de ces cheminements.

Les cheminements piétonniers sont de deux ordres:

2.1 - en accompagnement de la voirie ou en cheminements piétons spécifiques: ils seront d'une largeur minimale de 1,50 m et réalisés, soit en gravillons, soit en sol stabilisé, soit en enrobé sans bordure.

2.2 - En passage piétons à travers les constructions, en galerie sous constructions, ils seront d'une largeur minimale de 2,00 m permettant l'écoulement facile et la sécurité des usagers. Ils seront réalisés en dallage béton balayé, ou similaire... dans un souci de facilité d'entretien et d'unité d'aspect.

Les cheminements piétons seront sous réserve de faisabilité technique, accompagnés de rampes permettant la circulation des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Il seront agrémentés d'espaces de repos (élargissements, bancs) et de jeux éventuels (bac à sable, toboggans...).

Article 3 - LA PLACETTE

Située en articulation du projet de la zone, exposée au Sud, la placette est un élément fort de la composition d'aménagement par l'organisation du bâti.

Son emprise donnée au document graphique est indicative. Son implantation définitive sera donnée par l'étude du Permis de Construire qui ne pourra en remettre en cause le principe.

Aménagement:

Une partie devra être végétalisée. Elle pourra être agrémentée de plantations en harmonie avec la végétation du secteur, et ce dans un souci de faciliter l'entretien.

Une autre partie sera minérale; elle sera aménagée en dallage, béton balayé, pavés non gélifs donnant toute son importance qualitative.

Elle sera accompagnée de mobilier urbain d'agrément: bancs, fontaine, emmarchements, rampes, etc... et de mobilier urbain indispensable au fonctionnement du secteur: signalétique de quartier, de domaine skiable, etc...

Elle sera accompagnée des équipements d'infrastructure nécessaires à son fonctionnement: réseaux d'eaux pluviales, et des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

Article 4 - ESPACES LIBRES - ECLAIRAGE PUBLIC

A/ Les espaces libres non aménagés en constructions ou voirie: ces espaces seront, après terrassement éventuel, engazonnés et éventuellement plantés, dans l'année qui suit la construction des parcelles alentour.

B/ Eclairage public:

En accompagnement des constructions et autour de la placette, l'éclairage public sera réalisé à partir des constructions.

Pour l'éclairage des parkings et des cheminements éloignés des constructions, il sera réalisé un éclairage public par candélabres ou par bornes lumineuses (modèle soumis à la Commission d'Urbanisme Municipale pour avis).

L'éclairage des galeries, transparences ou passages skieurs sera réalisé par appliques ou potences, d'aspect en harmonie avec la qualité des constructions.

DOCUMENT GRAPHIQUE

I. A. L.

MODIFICATION MARS 1998

FRONT DE NEIGE
RETOUR DES PASTES

LE PASTOURLET

SURFACE DU TERRAIN ENVIRON 24000M²

SHON AUTORISEE = 11 000 M²

ZAC Les Chaleis
du Fournet à Vars

ACCES

RD 902

VERS CALDE VARS

ACCES

LE CARBOU

Zc

Za

Za

Za

Za

Zb

Zb

Za

Zc

Zc

Za

VOIE AUTOMOBILE

VOIE PIETONNE

LMITE ZAC

EMPLANTION SUR LMITE AUTORISEE

EMPLANTION SUR LMITE AUTORISEE

Annexé à la délibération
en date du 9 JUL. 1998

RECU L. M.
24 JUL. 1998
Sous Préfecture
de Briancón

LE LAUZE

VERS ALLESTRE