

Département des Hautes-Alpes
Commune de VARS



Le Maire,
Jean-Pierre BOULET

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3

REGLEMENT

PLU approuvé le 15 juillet 2008, **mise à jour n°1** le 30 mars 2010 (modification n°1 approuvée le 18 mai 2009, révision simplifiée n°1 approuvée le 17 juin 2009, modification simplifiée n°1 approuvée le 3 décembre 2009), **mise à jour n°2** le 14 juin 2012 (modification simplifiée n°2 approuvée le 11 mai 2010, modification simplifiée n°3 approuvée le 11 août 2010, modification simplifiée n°4 approuvée le 7 juin 2011, modifications n°2 et 3 approuvées le 7 juin 2011), **mise à jour n° 3** le 27 février 2014 (modification simplifiée n° 5 approuvée le 13 décembre 2012, modification simplifiée n° 6 approuvée le 14 février 2013, modifications n° 4 et 5 approuvées le 25 juillet 2012, modification n° 6 approuvée le 8 octobre 2013), **mise à jour n° 4** le 25 février 2016 (modification simplifiée n° 7 approuvée le 7 mai 2014)

Mairie de VARS	Sainte-Marie 05560 VARS	Tel. : 04 92 46 50 09 Fax. : 04 92 46 62 46
Assistant-Conseil : Equipe AEPRIM – A&E		
AEPRAC	7 B, Av. St Michel du Pignonnet 13090 AIX EN PROVENCE	Tel. : 04 42 27 74 08 Fax. : 04 42 27 19 86
Mairie de VARS	Sainte-Marie 05560 VARS	Tel. : 04 92 46 50 09 Fax. : 04 92 46 62 46

SOMMAIRE

PREAMBULE : définitions, modes de calcul du COS, du CES, de la hauteur...

IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES SECTEURS

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

STRUCTURE DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES (N)**

PREAMBULE

Définitions, modes de calcul du COS, du CES, de la hauteur...

Nota : la liste de définition ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle est fournie à titre indicatif, afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement.

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements, groupes d'habitations et opérations d'aménagement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols)
- les ouvrages et installations techniques divers,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

2 - LE TERRAIN - ILOT DE PROPRIETE (ou PROPRIETE FONCIERE ou UNITE FONCIERE)

Il faut entendre par îlot de propriété (ou propriété foncière, ou unité foncière) toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques et / ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est à dire les îlots de propriétés concernés.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES - LES LOTISSEMENTS

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Ce nombre est porté à quatre dans le cadre de partages successoraux ou actes assimilés.

4 - LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend trois logements et plus (ou logeant trois familles et plus).

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

5 – CONSTRUCTION

Ce terme, au regard notamment des dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.421.1) est pris dans une acception très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comprenant pas de fondation, mais aussi les installations, « outillages », ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

6 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, SURFACE HORS OEUVRE

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme qui détermine la densité de construction admise sur un terrain.

« Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher Hors Œuvre Nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

Le COS fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation des sols, la Surface maximale de plancher Hors Œuvre Nette susceptible d'être édifiée. La SHON est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappel indicatif art. R.112-2 :

« La Surface de plancher Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'une construction est égale à la SHOB de cette construction après déduction :

- a). des surfaces de planchers hors oeuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b). des surfaces de planchers hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ,
- c). des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (Coefficient d'Emprise au Sol - CES)

L'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie au sol, constitutive de SHOB, à la surface de l'ilot de propriété (propriété ou unité foncière).

Les débords de toiture inférieurs à 1 m ne sont pas pris en compte (cf art. 11 des zones, Aspect extérieur des constructions).

8 - LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE

Il est convenu d'appeler :

- extension : la construction d'une ligne nouvelle.
- renforcement : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de

la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

- branchement : la construction d'un ouvrage de première catégorie (inférieur à 1000 V) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 90 m (jurisprudence Conseil d'Etat 28/02/1986).

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories, c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV.

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de troisième catégorie (tension supérieure à 50 KV), le PLU détermine les couloirs affectés aux lignes, et si possible, les emplacements des pylônes.

9 - LES LIMITES DE PROPRIETES

On appelle :

- alignement : limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée (plan d'alignement), notamment en centre ancien. Dans une acception plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment.
- limites séparatives : limites de propriété.
 - . latérales : les parties rectilignes des limites qui séparent les propriétés privées et qui touchent à l'alignement. Elles se confondent fréquemment avec les limites mitoyennes représentées souvent en milieu urbain par le mur commun à deux maisons contiguës.
 - . arrières ou de fond de parcelle : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus.

10 - HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement, au droit des façades, entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- . le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial;
- . le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur du volume compris entre les deux plans parallèles défini d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol tel que défini ci-dessus.

11 – EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE

L'emprise de la voirie correspond à la surface occupée par une route (ou une rue) et ses dépendances incorporées au domaine public (talus, les accotements ou trottoirs et la chaussée).

La plate-forme comprend les trottoirs et la chaussée. La chaussée constitue la partie réservée à la circulation des véhicules.

12 - DEFINITIONS DIVERSES

Construction annexe : construction isolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri à containers, transformateur ...), garages, petites serres familiales, barbecue, pool-house ...

Garage : construction destinée au stationnement des véhicules et n'ayant pas de vocation d'hébergement.

Service public : activité d'intérêt général, gérée par ou pour le compte d'une personne publique.

Service d'intérêt collectif : activité exercée par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément ...).

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur.

Ces opérations peuvent prendre la forme de :

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- lotissements d'au moins 5 lots
- permis de construire valant division parcellaire
- permis de construire pour des constructions d'importance à destination de logements, d'activités (y compris artisanales, commerciales et de services) ou pour un équipement public.

13 - DROIT DE PASSAGE INSTITUTE PAR LE CODE CIVIL

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage aménagé suffisante sur les fonds de ses voisins, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

14 - ESPACES BOISES CLASSES

Bois, forêts, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, etc... (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

15 - INFORMATION : REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS D'URBANISME (*ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ; décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ; circulaire n°2007-1 du Ministère de l'Equipement*)

Objectifs de la réforme :

- Simplification
- Des procédures regroupées
- Remplacement des 11 régimes d'autorisations et des 5 régimes de déclaration par 3 permis (de construire, d'aménager, de démolir) et une déclaration préalable, auxquelles s'appliquent les mêmes règles de fond (RNU) et les mêmes règles d'instruction.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Champ d'application (R421-2 à R421-8):

Sont dispensées de permis de construire (sauf lorsqu'elles sont situées en site classé ou secteur sauvegardé) :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au sol est inférieure ou égale à 12m ou qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher ou qui ont pour effet de créer de la SHOB inférieure ou égale à 2 m² ;
- les habitations légères de loisirs implantés dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisés et dont la SHON est inférieure ou égale à 35 m² ;
- les éoliennes dont la hauteur est inférieure ou égale à 12 m ;
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² ;
- les châssis et serres dont la hauteur est inférieure ou égale à 1.80 m ;
- les murs dont la hauteur est inférieure à 2 m ;
- les clôtures ;

- le mobilier urbain.

Sont dispensés, sauf lorsque situés dans un secteur sauvegardé :

- les murs de soutènement ;
- les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale ;
- les canalisations, lignes et câbles lorsqu'ils sont souterrains ;
- les constructions à caractère temporaire implantées pour une durée inférieure à 3 mois.

Sont également dispensées les constructions couvertes par le secret de la défense nationale.

Travaux soumis à permis de construire (R421-14) :

Sont soumis à permis de construire les travaux portant sur des constructions existantes, qui ont pour effet :

- la création d'une SHOB supérieure à 20 m² ;
- la modification du volume du bâtiment ;
- le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur ;
- la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination

Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable (R421-9):

(en dehors des secteurs sauvegardés et sites classés)

- les constructions ayant pour effet de créer un SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
- les habitations légères de loisirs dont la SHON est supérieure à 35 m² ;
- les constructions autres que les éoliennes, dont la hauteur est supérieure à 12m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m² ;
- les ouvrages et accessoires des lignes électriques dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
- les piscines dont le bassin est inférieur à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture a une hauteur inférieure à 1.80 m ;
- les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m.
- les châssis et serres dont la hauteur au sol est comprise entre 1.80m et 4m et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m².

Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable (R421-17) :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- Les changements de destination (R123-9) ;
- Les travaux effectués à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés, dont les plans de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou mis en révision ;
- Les travaux sur les constructions existantes ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de SHOB en SHON.

LE PERMIS D'AMENAGER

Champ d'application (R421-19) :

- Les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de deux lots, lorsqu'ils prévoient la création de voies ou espaces commun ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé ;
- Les remembrements réalisés par une AFU libre, lorsqu'ils prévoient la création de voies ou d'espaces en commun ;
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de 6 tentes.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisir ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de camping existant, lorsqu'il a pour objet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements ;

- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, lorsqu'ils contiennent plus de 50 unités ;
- A moins qu'ils n'accompagnent le permis de construire, les exhaussements et les affouillements de sols dont la hauteur pour les premiers, la profondeur pour les seconds est supérieure ou égale à 2 ha.

Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable (R421-23) :

- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R421-19 ;
- Les divisions de propriété foncière relevant de l'article L 111-15-2 ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains ne relevant pas de l'article R 421-19 ;
- L'installation, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, d'une caravane ou d'une résidence mobile, lorsque la durée d'installation est supérieure à 3 mois par an ;
- A moins qu'ils ne soient liés à un permis de construire, les exhaussements et les affouillements de sols dont la hauteur pour les 1ers, la profondeur pour les seconds est supérieure à 2 m et dont la superficie est supérieure à 100 m² ;
- Les coupes d'arbres (L130-1) ;
- Les travaux qui ont pour effet de supprimer ou de modifier un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation est supérieure à 3 mois ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

LE PERMIS DE DEMOLIR (R421-26 à 29)

Sont soumises au permis de démolir :

- Les démolitions situées dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- Les démolitions situées dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière, dans un champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, dans un site inscrit ou classé ;
- Les démolitions portant sur un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

COMPETENCE

ETAT	COMMUNE
- Le maire au nom de l'Etat, dans les communes n'ayant pas de plus approuvé depuis plus de 6 mois ; - Le préfet, en ce qui concerne les projets réalisés par l'Etat, la région, le département, leurs établissements publics ou concessionnaires, par un Etat étranger ou une organisation internationale, ainsi que pour les ouvrages de production, de transport et de distribution d'énergie	- Le maire au nom de la commune, dans les communes ayant approuvé leur PLU depuis plus de 6 mois.

PROCEDURE D'INSTRUCTION

Demandeur (R 423-2):

- Le propriétaire
- Son mandataire ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées à effectuer les travaux
- En cas d'indivision, un ou plusieurs co-indivisaires

Dépôt de la demande :

- La demande est déposée (par lettre recommandée avec accusé de réception, en mairie avec demande de reçu), en 2 exemplaires pour les déclarations préalables, en 4 exemplaires pour les permis, en mairie (guichet unique).
- Le maire affecte à la demande un numéro d'enregistrement et délivre le récépissé au demandeur.
- Dans un délai d'un mois à compter du dépôt, l'autorité compétente peut notifier au demandeur que le dossier est incomplet.
- Dans un délai de 15 jours après le dépôt, la demande fait l'objet d'un affichage en mairie et ce pendant toute la durée de l'instruction.

Autorité chargée de l'instruction (R423-15) :

- Les services de la commune ;
- Les services d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI ;
- Une agence départementale créée en application de l'article L 5511-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- Les services de l'Etat mis à disposition gratuitement (l'article L 422-8 prévoit que cette mise à disposition n'existe que pour les communes de moins de 10 000 habitants et les regroupements de communes de moins de 20 000 habitants).

Délais d'instruction :

- Point de départ du délai d'instruction : réception en mairie du dossier complet.
- Délai de droit commun :
 - Un mois pour les déclarations préalables
 - 2 mois pour les permis de démolir et les permis de construire portant sur une maison individuelle
 - 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et les permis d'aménager
- Modification du délai de droit commun :
 - le délai est majoré d'un mois lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le Code de l'Urbanisme ;
 - il est majoré de 2 mois lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale et régionale ;
 - il est porté à 6 mois lorsque le permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé ;
 - il est porté à 6 mois lorsque le permis porte sur un immeuble situé dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Consultations :

- L'autorité compétente (le plus souvent le maire) recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur. Les autorités consultées peuvent être par exemple le service gestionnaire d'une voie, l'ABF, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ou la commission départementale de l'action touristique.
- L'avis des personnes consultées est réputé favorable s'il n'est pas rendu après un certain délai (R 423-59 à 71).

Décisions et durée de validité :

-
- A l'issue du délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut : décision de non opposition à la déclaration préalable ou permis tacite.
 - La décision peut prendre la forme d'une acceptation d'un refus ou d'un sursis à statuer.
 - Le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la décision. Le pétitionnaire peut demander la prolongation d'une année du permis (la demande doit être formulée 2 mois avant la fin du délai de validité).
 - La déclaration ou le permis font l'objet d'un affichage en mairie et sur le chantier. Dès le début des travaux, le bénéficiaire adresse au maire une déclaration d'ouverture du chantier en 3 exemplaires (R 424-16).

* * * * *

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de VARS.

Le présent règlement s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

Article 2 - Champ d'application matériel du plan

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Conformément à la jurisprudence, le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est opposable à toutes occupations et utilisations, même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Article 3 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2 (salubrité et sécurité, R.111-3-2 (site), R.111-4, (accès), R.111-14-2 (environnement), R.111-15 (aménagement) et R.111-21 (aspect des constructions) qui demeurent applicables.

Demeurent notamment applicables :

1. les dispositions définies à l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme, et en particulier, s'il y a lieu, la compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et du Schéma de Secteur. Demeurent également applicables, les dispositions particulières aux zones de montagne, réglementées par la loi n°85-30 en date du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne, (articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'Urbanisme).
2. les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui figurent sur une liste dressée en Conseil d'Etat, reportées sur les plans annexés au PLU, et dont les effets sont définis à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.
3. les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L.111-7 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
4. l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles des lotissements autorisés antérieurement au PLU
5. le Code de la Construction et de l'Habitation
6. les droits des tiers en application du Code Civil.
7. le Règlement Sanitaire Départemental.

Ces règles d'urbanisme locales ou nationales ne préjugent pas des dispositions des règles du Code de la Construction définies par ailleurs et auxquelles le respect devra faire l'objet d'un engagement du pétitionnaire (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du Code Rural doit être prise en considération :

Art. L. 111-3.- (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204 ; L. n° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 19, 1°) - 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.

(L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 79) 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.

(L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 79) Dans les secteurs où les 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.

(L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 79) 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.

(L. n° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 19, 2°) 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.

Sur le territoire de la Commune de Vars, en application de la loi ci-dessus, de la loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et du Règlement Sanitaire Départemental, trois catégories de distance d'implantation sont définies, selon l'occupation des bâtiments agricoles, 25, 50 et 100 m, repérées sur les documents graphiques.

- S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols :

. Conservation du patrimoine naturel (servitudes A1 de protection des forêts et A8 de restauration et conservation des terrains en montagne), conservation du patrimoine culturel (servitude AC2 de protection des sites créées en application de l'art. 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée)

. Ressources et équipements : énergie (servitude I4 relative au réseau électrique Haute Tension), télécommunications (servitude PT3 attachée aux réseaux de télécommunications).

- Le **Plan de Prévention des Risques** naturels prévisibles de la commune a été approuvé par arrêté préfectoral n° 200219930 du 18 juillet 2002.

- La commune se trouve en **zone de sismicité de catégorie 1B** selon le tableau figurant en annexe du Décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997 classifiant et définissant les règles parasismiques de construction des bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

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

- **Prise en compte des risques par le constructeur** : rappel à titre informatif : l'article L.111-13 du Code de la Construction stipule que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses

éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

A ce titre, tout pétitionnaire devra s'organiser, éventuellement par des demandes d'études techniques complémentaires (études géotechniques, pédologiques, etc ...) pour que les conditions d'exercice de ces responsabilités soient effectivement mises en œuvre.

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de **vestiges archéologiques** pourra provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application.

« 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 des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002).

Ainsi, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence - Alpes - Côte d'Azur, Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Il est rappelé que les aménageurs publics ou privés sont soumis aux prescriptions de l'État en matière d'archéologie préventive issues de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiées par la loi du 9 août 2004. A ce titre, ils sont redevables, sous réserve de certaines exceptions, de la redevance d'archéologie préventive.

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un **lotissement** cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens (cf articles L. 315-2-1 à L. 315-3 du Code de l'Urbanisme).

- **Prise en compte des autorisations UTN et conventionnement :**

Toute demande de permis de construire relevant de l'application d'une autorisation UTN, donnera lieu à la passation d'une convention sur le fondement de l'article L 342-1 du code du tourisme, et ce quelque soit la zone d'implantation du projet touristique au regard du PLU.

Celle-ci conditionnera l'obtention de l'autorisation de construire.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage.

1. Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».

Il s'agit des « 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. » (art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Il concerne les zones UA, UB, UF, UL, UB1, UB2, UTr et UZ.

2. Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU ».

La zone AU correspond à des « secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et 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'urbanisme » 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. (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Il concerne les zones AU1c, AU1I, AU2, et AU2c.

Remarque : dans la zone AU, tout permis de construire obtenu en application d'une autorisation UTN donnera lieu à la passation d'une convention sur le fondement de l'article L.342-1 du Code du Tourisme, et ce quelque soit la zone d'implantation du projet touristique au regard du PLU.

3. Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

Il s'agit des 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, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.» (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

4. Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

Il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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. » (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Il concerne les zones N et Ns.

Des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones ; elles sont indiquées et repérées sur les documents graphiques conformément à la légende :

- les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) correspondants aux espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier, à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (L.123-2 du Code de l'Urbanisme).
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne seraient pas fixées dans le règlement (articles 6 et 7).

- les risques naturels identifiés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) sont pris en compte dans le zonage du PLU, à travers un indice « r » accolé aux appellations des zones concernées, et quelque soit la nature du risque. Il convient dans ce cas de se reporter au PPR et à son règlement pour connaître les dispositions particulières au risque identifié.

Article 5 - Adaptations mineures

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 (configuration difficile du terrain, topographie...), la configuration des parcelles (terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...) ou le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...), conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces adaptations sont considérées comme mineures dès lors qu'elles remplissent trois conditions :

- . elles doivent être rendue nécessaires et justifiées par l'un des trois motifs définis ci-dessus et à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
- . elles doivent rester limitées,
- . elles doivent faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Article 6 - Dispositions particulières

a - Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

b - Bâtiments existants non conformes :

Lorsqu'un immeuble bâti existant en toute légalité, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (champ d'application : articles 3 à 14 de chacune des zones).

Pour les accès aux maisons sur rue (zone UA), il est rappelé qu'il est interdit d'occuper l'espace public par de petits ouvrages tels que emmarchements, rampes, chasse-roue, contreforts ...

c – Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques des services publics peuvent être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone.

Ce peut notamment être le cas d'ouvrages de transports d'énergie, de transmission, (E.D.F., P.T.T., relais T.V., pylônes, réservoirs, etc...).

d - Ouvrages d'irrigation : les ouvrages existants doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux Associations Syndicales Autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code Rural, L.215-23 du Code de l'Environnement et L.321-5-1 du Code Forestier.

e - Lignes électriques La Condamine-Vars, Montdauphin-Vars : un couloir de protection de 60 m de large est inscrit au plan des Servitudes (n°5.2) et reporté sur les documents graphiques du PLU.

La servitude liée à ce couloir de protection concerne les ancrages, les appuis, le passage, l'élagage et l'abattage d'arbres.

f - Concernant les ruisseaux, en toutes zones et tous secteurs de la commune :

- . pour les ruisseaux sans ravin : les constructions et les remblais sont interdits dans les 10m par rapport à l'axe du ruisseau dont la pente des berges moyenne est $\leq 50\%$, dans les 10 m par rapport au bord du ruisseau, si la largeur du lit est supérieure à 5 m.
- . pour les ruisseaux coulant au fond d'un ravin dont la pente des berges est supérieure à 50% : les constructions et les remblais sont interdits dans les 10 m par rapport au bord du ravin, si l'encaissement est inférieur à 10 m et dans la largeur équivalente à la profondeur de l'encaissement si celui-ci est supérieur à 10 m.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

g – plans d'eau en montagne

La loi N°2005-157 du 23 février 2005 dite « ATR », en son article 188, a modifié la rédaction de l'article 145-5 du code de l'urbanisme en insérant des dispositions dérogatoires à la protection des plans d'eau en montagne.

En ce qui concerne les PLU, deux types de dérogations sont possibles :

- soit, avec l'accord du Préfet et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au a) du § III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, adapter les dispositions protectrices des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels et artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 ha pour admettre des constructions et aménagements en fonctions des spécificités locales et dans les secteurs délimités (C. urb. ; art L. 145-5, al. 2, 1°).
- soit exclure du champ d'application de l'article L. 145.5 certains plans d'eau en fonction de leur faible importance (C. urb. ; art L. 145-5 in fine). Le dernier alinéa de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme précise : « *En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L 145-5* ».

Au titre de ces dernières dispositions, il est expressément précisé que la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis le 3 Juillet 2007 un avis favorable sur l'étude au titre de l'article L 145-3-III-a du code de l'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation en rive droite du Chagne. A la page 42 de cette étude à propos de la pêcherie artificielle créée dans le secteur des Fillières sur la parcelle cadastrée section E n°451, il est indiqué : « *Cette pêcherie de nature non permanente est jugée de faible importance au titre de l'article L 145 5 in fine du Code de l'Urbanisme. Sa nature non permanente nous permet de l'exclure de la définition des plans d'eau de montagne* ».

Article 7 - Constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés en toute zone.

En outre, les articles 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 propres à chaque zone ne sont pas applicables :

- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif,
- aux constructions, installations et ouvrages qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif, et qui ne sont donc pas destinés à accueillir du public ; ni du personnel de façon permanente (tes que transformateurs d'électricité, stations de relevage, antennes relais ...)

Article 8 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et rappels divers

Sauf mentions contraires dans les dispositions relatives à chaque zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur le domaine skiable, conformément aux articles R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article 9 du décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et sont autorisés sous réserve de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du secteur concerné.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils aient pour effet d'en réduire les nuisances ou au moins n'en augmentent pas les nuisances.

- Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (espaces « tc » figurant sur les documents graphique) conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code forestier.

Conformément aux articles L.311-1 à L.315-2 du Code Forestier, « nul ne peut user du droit de défriser sans avoir préalablement obtenu une autorisation ». L'autorisation de défrichement peut être obtenue suite à demande effectuée auprès de la DDAF, sous réserve que la conservation des bois ne soit pas reconnue comme nécessaire, au sens de l'article L.311-3 du Code Forestier.

L'obtention de l'autorisation de défrichement est préalable à tout autre autorisation administrative (notamment permis de construire) : une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement.

La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement (risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs, etc...). La demande peut donc être refusée ou conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires et ce, quelque soit le zonage, même constructible.

Le défrichement doit être appréhendé pour tous types de travaux mettant fin à la destination forestière (construction, voirie, parking, travaux divers, pistes de ski, remontées mécaniques...).
Service instructeur : DDAF, pour tous types de forêts, publiques ou privées.

Article 9 – Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Une zone de protection des sites (servitude AC2) a été créée en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifié : elle concerne trois sites inscrits, distincts mais en contiguïté, qui couvre les abords du Col de Vars, l'ensemble formé par la station de sport d'hivers et les abords de RN 202, et le hameau de Ste Catherine.

Dans ces périmètres de protection, l'avis de l'ABF est consultatif, excepté pour les permis de démolir où il est conforme.

Dans ce périmètre de protection, les démolitions sont soumises au permis de démolir, et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé dans le champ de visibilité.

A l'intérieur du périmètre de protection, l'installation d'antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Article 10 – Reconstruction des bâtiments existants

Disposition générale :

Sous réserve du respect des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, l'aménagement, la restructuration ou la reconstruction dans le volume existant est autorisée pour les bâtiments régulièrement édifiés.

Dispositions particulières :

- L'extension, la création de SHON est autorisée selon les conditions fixées dans le règlement de zone dans laquelle le bâtiment est situé.
- Les règles d'aspect extérieur des constructions applicables sont celles définies dans le règlement de zone dans laquelle le bâtiment est situé.
- Bâtiment détruit par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques naturels. Cette reconstruction est autorisée même si le bâtiment ne répond pas à la

vocation de la zone, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement. Dans les zones A et N, la reconstruction de ces bâtiments sinistrés ne répondant pas à la vocation de la zone doit se faire dans un délai de trois ans.

Article 11 - Contrôle et entretien des dispositifs d'assainissement non collectif

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et de ses décrets d'application, la Commune de Vars assure le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif. Elle a l'obligation de prendre à sa charge les dépenses de contrôle de ces dispositifs.

Le contrôle technique des installations doit être assuré sur l'ensemble du territoire avant le 31 décembre 2005.

L'obligation communale de prendre en charge le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif s'applique quelle que soit leur implantation sur le territoire de la commune.

Article 12 – Cession gratuite

Pour tout projet de construire situé sur une parcelle mitoyenne d'une voie publique, à l'exception des chemins ruraux, il pourra être fait application de la cession gratuite pouvant aller jusqu'à 10% de la surface du terrain, en application des dispositions de l'article R 332-15 du Code de l'Urbanisme (sauf pour les bâtiments agricoles autre que d'habitation). Cette cession ne pourra être exigée que dans le cadre d'un projet d'aménagement précis établi en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création d'une voie publique.

Si un COS a été fixé, la superficie des terrains cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Article 13 – Emplacements réservés

Le plan comporte également des Emplacements Réservés conformément à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la Collectivité (art. R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les Emplacements Réservés au PLU figurent en annexe n° 1 du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le document graphique.

Article 14 – Risques naturels

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres, ...) notamment ceux figurant au Plan de Prévention des Risques, au plan n° 5.2, reportés sur les documents graphiques de zonage, et en particulier dans les secteurs soumis à risques identifiés avec indice « r ».

Article 15 - Abris de jardin

Ils sont soumis à permis de construire (ou à déclaration de travaux notamment en cas de très faible superficie), comme toute construction, même s'ils ne sont pas destinés à l'habitation et ne

comportent pas de fondations. Il n'est donc pas possible de poser un abri de jardin avant d'avoir obtenu l'autorisation et celle-ci ne peut pas être délivrée si le PLU de la commune concernée classe le terrain en zone inconstructible).

Article 16 - Changement de destination des bâtiments agricoles

Sans objet.

Article 17 – Ruine

La loi Urbanisme et Habitat, qui a complété l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, permet la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à la condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et que les principales caractéristiques des bâtiments soient respectées.

Cette mesure comporte cependant deux restrictions :

- la restauration est impossible si les documents d'urbanisme comportent des dispositions contraires ;
- si la création ou l'extension des réseaux publics est nécessaire, le permis ne pourra être accordé qu'à la condition que l'autorité administrative soit en mesure d'indiquer quand et par qui les travaux seront réalisés (C. urb., art. L. 421-5).

Article 18 – Dépôts et décharges

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 19 – Stationnement

Elles ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il est fait application du Décret du 1er avril 1999.

Rappel :

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L 421-3 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 20 – Chalets d'alpage

Les chalets restaurés doivent, en principe, conserver une utilisation saisonnière : logement saisonnier ou activité professionnelle saisonnière. Il s'agit en priorité des activités traditionnelles agricoles de montagne mais certaines activités touristiques peuvent être envisagées (gîte d'étape, point d'information nature, ...).

La restauration des chalets d'alpage doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable.

Peuvent être également autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, d'un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de

chalets d'alpage, ou de bâtiments d'estive, existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

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

Article 21 – Ouvrages particuliers et aspect extérieur des constructions

La mise en place de capteurs solaires est autorisée sur les constructions. Ces équipements seront regroupés pour former un ensemble s'intégrant comme élément architectural en toiture ou façade.

* * * * *

STRUCTURE DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9- Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Article 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (Zones U)

ZONE UA

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UA est une zone équipée et agglomérée, de type centre village, où les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres.

Cette zone UA présente une diversité des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et de structure commerciale.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (UAr) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces zones, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs non couverts de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - Les constructions à usage commercial, agricole, industriel, et d'entrepôt de plus de 300 m², ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines (bruit, odeurs ...).
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancings, cabarets.
- 7 – Les lotissements à usage d'activités.
- 8 - Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des Dispositions Générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 9 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction,
- 10 - Dans les secteurs UAr, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs de risques repérés par l'indice « r », il sera fait application des dispositions du règlement du PPR, complémentairement à celles du présent règlement.
- 2 - Les constructions à usage sportif, artisanal, commercial, culturel, cultuel n'apportant pas de nuisances ;
- 3 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

4 – Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux, et certaines installations soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient indispensables à la zone.

5 - L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

6 – Peuvent être autorisées les constructions à usage d'entrepôt de moins de 300 m² permettant la pérennité des activités existantes.

Article 3 UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et d'incendie et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UA - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier d'une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur, dans le cas de l'utilisation d'une ressource privée, aucun raccordement au réseau public d'eau potable ne pourra être envisagé. L'alimentation en eau potable à partir d'une ressource privée ne pourra desservir qu'une seule famille, dans le cas contraire une autorisation préfectorale sera nécessaire.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés – de préférence - en souterrain. Les raccordements privatifs des constructions doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique particulière de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévants de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, la surface du terrain doit permettre un assainissement individuel convenable et le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les constructions doivent s'implanter en deçà de la marge de recul portée sur les documents graphiques lorsqu'elle existe.

Article 7 UA - Implantation par rapport aux limites séparatives

§.I. Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives qui aboutissent à cette voie. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$).

§.II. En dehors de la bande de 15 m sus-mentionnée les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$).

Les constructions annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne doivent pas excéder 2.60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3.50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.

Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une, au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieur ou égal à H).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la reconstruction ou l'aménagement, sans changement sensible de volume, d'un bâtiment existant, ni aux constructions annexes.

Article 9 UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des

lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans les secteurs UAr, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faîtage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes, pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Devront reprendre l'esprit des bâtiments anciens.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein, les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont, dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade, doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et planches horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Article 12 UA - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux, sauf en cas de reconstruction après sinistre.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment le stationnement des véhicules de livraison.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations

Article 13 UA - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA3 à UA13.

* * * * *

ZONE UB

(Villages)

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.

Cette zone présente une diversité des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et de structure commerciale.

Cette zone comporte un secteur UBa autorisant les constructions à usage principal d'habitat permanent, sous forme individuelle ou de petits collectifs, à l'exception du secteur Saint Marie pouvant accueillir des constructions à vocation d'hébergement touristique.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (UBr ou UBar) correspond aux secteurs de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Ces prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancing, cabarets,
- 7– A l'exception du Village de Sainte Marie, les constructions à usage d'hébergement touristique banalisé, de type hôtels, logements collectifs touristiques (résidences de tourisme, résidences hôtelières, centres de vacances, ...), para-hôteliers, etc ... à l'exclusion des structures d'accueil chez l'habitant (chambres d'hôtes, gîtes, etc ...).
- 8 - Les lotissements à usage d'activités,
- 9 – Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des dispositions générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 10 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction, les campings.
- 11 – Les installations et constructions susceptibles de nuire au passage des skieurs
- 12 – Dans les secteurs UBr, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions à usage touristique, sportif et de loisirs, artisanal, à usage de bureaux, d'activités commerciales, à usage culturel, culturel, n'apportant pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone;

2 – La reconstruction à l'identique de tout bâtiment existant est autorisée, en cas de sinistre, sous réserve que ce dernier ne soit pas lié à un des risques naturels identifiés, et sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée. Cette reconstruction est possible sans obligation en matière de stationnement.

3 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

4 – Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux, et certaines installations soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient indispensables à la zone.

5 - L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

6 – Les petits collectifs sont admis sous réserve d'être limités à 6 logements par unité, à l'exception du secteur UBa du Ste Marie.

7 – Les constructions à usage d'hébergement touristique, édifiées dans le secteur UBa de Sainte Marie, s'exécuteront dans les conditions qui seront définies dans une convention telle que prévue à l'article 42 de la loi relative au développement et à la protection de la montagne du 9 janvier 1985 et à l'article L342.1 du code du tourisme.

Article 3 UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**I. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UB - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à

proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Considérant l'environnement urbain traditionnel des villages, ainsi que la nécessité de préserver un tissu urbain aéré, de permettre un accompagnement paysager des constructions, de prendre en compte les contraintes topographiques et les contraintes d'accès propres à certains terrains, un terrain, pour être constructible, doit avoir une surface minimale de 450 m².

Article 6 UB - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

1) Retrait minimal :

Les constructions doivent être implantées au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures, sauf en cas d'aménagement d'un bâtiment existant et non frappé d'alignement.

Cependant, dans les secteurs bordant les voies autres que le CD 902, l'implantation des garages isolés ou intégrés ne pourra être inférieure à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue aux retraits définis aux alinéas précédents.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie interne de l'opération.

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions de service public et de service collectif.

Dans le secteur UBa :

-les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux dépassements de toiture, auvents, balcons, terrasses et accidents de toiture, dans la limite de 1m par rapport au nu des façades.

-les constructions en souterrain pourront être édifiées jusqu'en limite de propriété et d'alignement moyennant la garantie de stabilité des propriétés voisines et des ouvrages voisins.

Article 7 UB - Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives,

- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$).

Ces dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les constructions annexes qui, sauf impossibilité technique, doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne doivent pas excéder 2,60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3,50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.
- dans le cadre d'opérations d'ensemble nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- pour les constructions de service public et de service collectif.
- Dans le secteur UBa :
 - pour les constructions en souterrain, qui pourront être édifiées jusqu'en limite de propriété moyennant la garantie de stabilité des propriétés voisines et de ce qui les compose.
 - pour le cas d'une même propriété comprenant une zone non constructible : dans ce cas, les constructions pourront être implantées en limite de zone constructible ou dans les zones de retrait générales correspondantes ci-dessus.

Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une, au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieur ou égal à H).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, sans changement sensible de volume, d'un bâtiment existant, ni aux constructions annexes.

Article 9 UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m² par unité de construction sauf pour

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il est fait application du Décret du 1er avril 1999 ;
- le secteur UBa de Sainte Marie ;
- les constructions nécessaires aux activités de service public.

Article 10 UB - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres

Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

Dans les secteurs UBr, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faîtage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes. Pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Devront reprendre l'esprit des bâtiments anciens.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein. Les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et lisses horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Article 12 UB - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux, sauf en cas de reconstruction après sinistre.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment le stationnement des véhicules de livraison.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Article 13 UB - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Les abattages d'arbres en dehors des zones de construction sont interdits.

Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

* * * * *

ZONE UB1

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UB1 correspond à la zone équipée et desservie, de faible densité, située aux Claux (quartier des Plans, au Nord du Béal de l'Adroit).

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (UB1r) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancing, cabarets,
- 7 - Les lotissements à usage d'activités,
- 8 – Les constructions à usage d'hébergement touristique banalisé, de type hôtels, logements collectifs touristiques (résidences de tourisme, résidences hôtelières, centres de vacances, ...), para-hôtelières, etc ... à l'exclusion des structures d'accueil chez l'habitant (chambres d'hôtes, gîtes, etc ...).
- 9 – Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des dispositions générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 10 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction, les campings.
- 11 – Les installations et constructions susceptibles de nuire au passage des skieurs
- 12 – Dans les secteurs UB1r, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UB1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, en cas de sinistre, sous réserve que ce dernier ne soit pas lié à un des risques naturels identifiés, et sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée. Cette reconstruction est possible sans contrainte en matière de stationnement. La réalisation de toiture pentée pourra être autorisée

dans le cadre de la reconstruction, pour des bâtiments qui n'en comportaient pas avant le sinistre.

2 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

3 – Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux, et certaines installations soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient indispensables à la zone.

4 - L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Article 3 UB1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UB1 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

- Drainage du secteur des Claux situé au Nord du torrent du Béal : les constructions doivent prendre en compte les installations de drainage existantes ou à créer nécessaires à la stabilité des terrains.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévissés de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions

d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UB1 - Superficie minimale des terrains constructibles

Considérant l'environnement urbain de ce secteur de la station des Claux, ainsi que la nécessité de préserver un tissu urbain aéré, de permettre un accompagnement paysager des constructions, de prendre en compte les contraintes topographiques et les contraintes d'accès propres à certains terrains, un terrain, pour être constructible, doit avoir une surface minimale de 450 m².

Article 6 UB1 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

1) Retrait minimal :

Les constructions doivent être implantées au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures, sauf en cas d'aménagement d'un bâtiment existant et non frappé d'alignement.

Cependant, dans les secteurs bordant les voies autres que le CD 902, l'implantation des garages isolés ou intégrés ne pourra être inférieure à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue aux retraits définis aux alinéas précédents.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie interne de l'opération, ni pour les constructions de service public ou de service collectif.

Article 7 UB1 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives,
- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les constructions annexes qui, sauf impossibilité technique, doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne

doivent pas excéder 2,60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3,50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.

- dans le cadre d'opérations d'ensemble nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- Pour les constructions de service public ou de service collectif.

Article 8 UB1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une, au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieur ou égal à H).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, sans changement sensible de volume, d'un bâtiment existant, ni aux constructions annexes.

Article 9 UB1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 150 m² par unité.

Article 10 UB1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Article 11 UB1 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

Dans les secteurs UB1r, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faîtage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes,. Pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Devront reprendre l'esprit des bâtiments anciens.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein. Les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et lisses horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Article 12 UB1 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Article 13 UB1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Ils devront être laissés à la libre circulation des skieurs.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Les abattages d'arbres en dehors des zones de construction sont interdits.

Article 14 UB1 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,25.

* * * * *

ZONE UB2

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UB2 correspond à une zone de forte densité, et constituée de bâtiments de grande hauteur, située aux Claux (au Sud du Béal de l'Adroit).

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (ex. : UB2r) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en œuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UB2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancing, cabarets,
- 7 - Les lotissements à usage d'activités,
- 8 – Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des dispositions générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 9 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction, les campings.
- 10 – Les installations et constructions susceptibles de nuire au passage des skieurs
- 11 – Dans les secteurs UB2r, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les constructions à usage touristique, sportif et de loisirs, artisanal, à usage de bureaux, d'activités commerciales à usage culturel, culturel, n'apportant pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2 – La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, en cas de sinistre, sous réserve que ce dernier ne soit pas lié à un des risques naturels identifiés, et sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée. Cette reconstruction est possible sans contrainte en matière de stationnement. La réalisation de toiture pentée pourra être autorisée dans le cadre de la reconstruction, pour des bâtiments qui n'en comportaient pas avant le sinistre.

- 3 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;
- 4 - Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux, et certaines installations soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient indispensables à la zone.
- 5 - L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Article 3 UB2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UB2 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

Un traitement individuel convenable reste toutefois nécessaire tant que l'assainissement public n'est pas réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès que celui-ci est réalisé.

Un traitement individuel pourra être admis lorsque des contraintes importantes, techniques notamment, empêchent le raccordement au réseau, sous réserve de la réalisation préalable, d'une étude de sol et de la définition de modalités d'assainissement adaptées et conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront

s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UB2 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UB2 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

1) Retrait minimal :

Les constructions doivent être implantées au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures, sauf en cas d'aménagement d'un bâtiment existant et non frappé d'alignement.

Cependant, dans les secteurs bordant les voies autres que le CD 902, l'implantation des garages isolés ou intégrés ne pourra être inférieure à 2 mètres de l'alignement de la voie

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue aux retraits définis aux alinéas précédents.

Dans ces marges de recul, les saillies de type balcons, débords de toitures, auvents, corniches, bow-windows, sont autorisés à concurrence d'une largeur de 1,60m.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie interne de l'opération, ni pour les constructions de service public et de service collectif.

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains supportant un équipement public, sous réserve de l'accord de la collectivité publique.

Article 7 UB2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives,
- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour

- les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

- les constructions annexes qui, sauf impossibilité technique, doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne doivent pas excéder 2,60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3,50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.
- dans le cadre d'opérations d'ensemble nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- aux constructions de service public et de service collectif.
- aux terrains supportant un équipement public, avec accord de la collectivité publique
- pour une opération venant en mitoyenneté d'un immeuble construit en limite parcellaire attenant à la parcelle, et seulement sur la partie construite existante.

Article 8 UB2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 UB2 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 UB2 - Hauteur maximale des constructions

Par dérogation aux dispositions relatives au calcul de la hauteur de l'article 10 du préambule, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 18 mètres au droit des façades ;
- Et 20 mètres au faitage.

Article 11 UB2 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

Dans les secteurs UBr, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faitage principal doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes. Pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises. Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Menuiseries :

Volets, volets battants et portes en bois plein. Les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et lisses horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de service public et de service collectif.

Article 12 UB2 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Article 13 UB2 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Ils devront être laissés à la libre circulation des skieurs.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Les abattages d'arbres en dehors des zones de construction sont interdits.

Les dalles de parkings couverts non accessibles aux véhicules, mais accessibles aux piétons, devront être traitées en végétal sur au moins 40 % de leur surface, le reste étant constitué de passages piétons, aires de jeux ...

Article 14 UB2 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

* * * * *

ZONE UF

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère dominant de la zone – Zone aménagée et occupée par constructions à usage principal d'activités artisanales ou agricoles.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (ex. : UFr ...) correspond aux secteurs de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 - UF - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'orientation générale de la zone définie au paragraphe « Caractère de la zone » ci-dessus, et notamment :

- 1 – les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage,
- 2 – les carrières,
- 3 – les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 4 – les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stands de tir, piste de karting, garage collectif de caravanes, dépôts de véhicules et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ,
- 5 – les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain (ou à proximité immédiate), couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 - les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux comportant du logement lié au gardiennage et à la surveillance des locaux d'activités,
- 7 - les parcs résidentiels de loisirs,
- 8 – les installations classées soumises à déclaration, liées à l'élevage d'animaux.
- 9 – les constructions et installations agricoles hébergeant des animaux.

Article 2 - UF - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Sont admises les constructions à usage artisanal, commercial, voire agricole n'apportant pas de nuisance,
- 2 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 3 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- 4 – les affouillements et exhaussements de sols conformément à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme,
- 7 – les logements de fonction ne sont autorisés qu'à condition d'être impérativement liés au fonctionnement, à la surveillance ou à la sécurité et à la protection de l'activité, et dans la limite d'une shon maximale de 100 m2 par unité d'activité réalisée, et sous réserve d'être intégrés du volume bâti de l'activité..
- 8 - les aires de stationnement ouvertes au public,

9 - les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant.

10 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et d'être nécessaires au fonctionnement de la zone, à l'exception de celles liées à l'élevage d'animaux,

11 - l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes est admis,

12 - sont admises les constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement de la gestion des activités économiques de la zone tels que : équipements techniques, poste de garde, équipements techniques de surveillance, etc...

Article 3 - UF - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité ...).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant, non seulement de satisfaire aux besoins des activités prévues (y compris les véhicules lourds), mais également aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc.... Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 - UF Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné. Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif .

L'assainissement individuel autonome des eaux usées n'est pas autorisé.

Les réseaux doivent être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant, ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux usées (eaux résiduaires industrielles)

Les rejets industriels sont autorisés dans les réseaux publics d'eaux usées, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux gestionnaires du réseau public d'eaux usées et du traitement des eaux usées de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévants de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être dans la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits. Dans tous les cas, les projets d'implantation et leur installation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou l'autorisation de travaux.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à

proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 - UF - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - UF - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des voies actuelles ou projetées au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Ce minimum est porté à 5 mètres pour la partie de façade comportant une entrée de garage dont l'accès est perpendiculaire à la voie. Cependant, dans certains secteurs, et s'ils débouchent sur des voies à faible circulation, les garages encastrés dans un talus bordant la voie peuvent être autorisés à 2 mètres de l'alignement.
- A l'intérieur de cette marge de recul, les éléments architecturaux pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Des implantations autres peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...)
- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées, notamment pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - UF - Implantation par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées, notamment pour permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions annexes qui, sauf impossibilité technique, doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne doivent pas excéder 2,60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3,50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.
- Entre deux unités foncières contiguës, les constructions pourront être mitoyennes dans le cas d'une opération unique.

Article 8 - UF - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UF - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UF - Hauteur maximale des constructions

(La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Article 11 - UF - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Caractéristiques dominantes des constructions :

Implantations :

Les constructions doivent se caler sur les limites de constructibilité par rapport aux voies et limites séparatives.

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures : les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions.

Le faitage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes. Pour les constructions annexes les toitures à une pente sont admises, de même que pour les bâtiments accolés ou adossés.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Pour les locaux à usage d'activités, les bardages métalliques, seront autorisés. Les constructions classiques pourront être traitées en maçonnerie.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein, les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont, dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et lisses horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Intégration des logements autorisés : les logements séparés des constructions autorisées ne sont pas admis.

Article 12 – UF - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Article 13 - UF - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations, ...) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Article 14 - UF Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Les logements de fonction autorisés dans la zone, tels que définis à l'article 2 ci-avant, ne dépasseront pas 100 m² shon,

* * * * *

ZONE UL

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UL correspond à une zone équipée et desservie de type extension discontinue de village, constituée par l'ancienne AFU de Sagne Fourne, à Ste Catherine.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (ULr) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en œuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancing, cabarets,
- 7 - Les lotissements à usage d'activités,
- 8 – Les constructions à usage d'hébergement touristique banalisé, de type hôtels, logements collectifs touristiques (résidences de tourisme, résidences hôtelières, centres de vacances, ...), para-hôtelières, etc ... à l'exclusion des structures d'accueil chez l'habitant (chambres d'hôtes, gîtes, etc ...).
- 9 – Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des dispositions générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 10 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction, les campings.
- 11 – Les installations et constructions susceptibles de nuire au passage des skieurs
- 12 – Dans le secteur ULr, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, en cas de sinistre, sous réserve que ce dernier ne soit pas lié à un des risques naturels identifiés, et sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée.
- 3 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

4 – Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux, et certaines installations soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient indispensables à la zone.

5 - L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

6 – Les constructions individuelles abritant une activité libérale ont admises sous réserve qu'il n'en résulte pas une gêne pour le voisinage.

Article 3 UL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

Les parcelles seront desservies conformément aux dispositions mentionnées sur le plan de composition (annexé au présent règlement).

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UL - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Les lots seront desservis en eau potable et en assainissement eaux usées, selon les dispositions des plans de réseaux du lotissement.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

Les lots seront desservis suivant les dispositions du plan du réseau EU.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

Les eaux pluviales seront canalisées séparément ou éliminées sur la parcelle par des voies et dispositifs appropriés. Pour les terrains amont de la voie, le fossé situé le long de la voie en sera l'exutoire. Les parcelles aval (n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 19) diffuseront ces eaux en surface ou dans des puits perdus.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les déshabillés de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires aux fonctionnements des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions

d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles

Les constructions pourront être édifiées sur les parcelles dont la forme et la surface ont été définies par le plan de composition initial de l'ancienne AFU ou sur des regroupements de parcelles issues de "Plan de composition initiale". (annexé au présent règlement).

Article 6 UL - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

D'une manière générale, un recul de 4 m sera imposé aux constructions principales.

Pour les lots 1,2,3,4 et 19 ce recul pourra être ramené à 2 m.

Pour les lots 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 le recul minimal imposé sera de 1 m.

Si les garages ne sont pas incorporés au bâtiment principal, ils devront être enterrés, avec toiture terrasse végétalisée.

Toutes précautions seront prises par ailleurs pour ne pas envoyer la neige des toitures sur la voie (sens de faitage approprié, barre à neige, crochet ...)

Article 7 UL - Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives,

- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Le périmètre d'implantation des constructions, issu du plan de composition initial de l'ancienne AFU (cf document annexé n°...) peut permettre la construction à moins de 3 m sur limites séparatives.

Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière telle que tout point d'un bâtiment soit à une distance horizontale de tous points de l'autre bâtiment au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m.

Article 9 UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 UL - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Article 11 UL - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

Dans les secteurs ULr, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faitage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes. Pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Devront reprendre l'esprit des bâtiments anciens.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein. Les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et lisses horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées par une haie vive de 1.60 m de hauteur maximum, doublée par un grillage simple torsion éventuellement pour les constructions scolaires. Sur les autres lots, elles sont interdites.

Sur voies et espaces publics : hormis le muret de 50 cm de blocage de pied de talus, les clôtures sont interdites, sauf pour les constructions scolaires.

Article 12 UL - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Article 13 UL - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il est demandé aux propriétaires de maintenir sur leur parcelle un aspect paysager à l'aide d'une végétation d'origine locale essentiellement.

Article 14 UL - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

La S.H.O.N. est répartie de la façon suivante :

N° du lot	S.H.O.N. (m²)
1	96
2	177
3	216
4	641
6	576
7	138
8	52
9	369
10	302
11	284
12	260
13	289
14	159
15	151
16	167
17	211
18	256
19	120

* * * * *

ZONE UZ1

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UZ1 correspond à la ZAC de la Plateforme, destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat collectif, ainsi que des commerces, des équipements publics ou privés, des parkings, et des équipements sportifs.

Le périmètre de la ZAC est reporté sur les plans de zonage.

Article 1 UZ1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les établissements dangereux, installations soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux énoncés à l'article 2 ci-après.
- 2 - Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation préalable,
- 4 - Les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente (par commerce).
- 5 - l'ouverture de carrières, les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Article 2 UZ1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – La création de locaux artisanaux de dépôts et d'installations soumis à autorisation et 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 de la zone (ex : pressing ...)

Article 3 UZ1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, sur les pistes de liaison piétonne ou skiable.

Toute opération doit comporter un accès sur les voies publiques. Il sera déterminé par la commune.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UZ1 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution

d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UZ1 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UZ1 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance supérieure à 20 m de l'axe du CD 902 et à 8 m de l'axe des voies communales.

Cette distance est ramenée à 15 m de l'axe du CD 902 pour les équipements à vocation sportive et culturelle, édifiés au profit de la commune.

Article 7 UZ1 - Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite séparative correspondant à la limite de la zone, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur ($H/2$) sans pouvoir toute fois être inférieure à 4 m.

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

Sur les autres limites séparatives de la zone : non réglementé.

Article 8 UZ1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UZ1 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 UZ1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur maximale autorisée est de R + 7 niveaux + mezzanines, soit une hauteur de 26.50 m par rapport au terrain naturel.

Article 11 UZ1 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

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

Les éléments extérieurs sont composés de :

- . revêtements bois pour les loggias, les balcons, garde-corps, terrasses, 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, publicitaires seront intégrées aux façades, aux emplacements réservés à cet effet.

Les clôtures sont interdites.

Article 12 UZ1 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée, et doit correspondre aux besoins des constructions.

Pour les commerces : 1 place pour 10 m² de surface de vente,

Pour les logements para-hôtelières : 1 place par logement ou par 40 m² de Shon. 60% des places devront être couvertes.

Article 13 UZ1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Toutes les parties non construites ayant fait l'objet de terrassements doivent être modelées et engazonnées avec plantations d'arbres et arbustes.

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

Les dalles des parkings couverts devront être traitées en végétal sur une surface de 10%, la surface restante étant constituée par des passages piétons et aires de jeux.

Article 14 UZ1 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,4.

Il est de 0,8 pour les constructions à usage d'établissements para-hôtelières.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements structurants communaux à vocation sportive et culturelle.

* * * * *

ZONE UZ2

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UZ2 correspond à la ZAC des Claux, destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat collectif, ainsi que des commerces, des équipements publics ou privés, et des parkings.

Le périmètre de la ZAC est reporté sur les plans de zonage.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (UZ2r) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en œuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UZ2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les établissements industriels et dépôts classés ou non,
- 2 – Les établissements susceptibles de causer une gêne aux voisins et aux passants par les bruits, la trépidation, les odeurs, les fumées, l'hygiène, etc ...
- 3 – L'ouverture de carrières,
- 4 – Les terrains de camping et de caravanage.
- 5 - Les installations et constructions (autres que celles constituant la vocation principale de la zone) susceptibles de nuire au passage des skieurs
- 6 – Dans les secteurs UZ2r, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UZ2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Article 3 UZ2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, sur les pistes de liaison piétonne ou skiable.

Toute opération doit comporter un accès sur les voies publiques. Il sera déterminé par la commune.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UZ2 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévants de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UZ2 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UZ2 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance supérieure à 20 m de l'axe du CD 902 et à 8 m de l'axe des voies communales.

Article 7 UZ2 - Implantation 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 au moins être égale au double de la distance horizontale entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Article 8 UZ2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UZ2 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 UZ2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

Les hauteurs sont figurées au plan de masse sous forme de R+x niveaux, comptés au-dessus du point le plus bas du terrain, après achèvement des travaux.

Article 11 UZ2 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

Dans les secteurs UZ2r, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Façades, ouvertures :

Les bois seront brun foncé et le béton brut, lisse, peint en blanc.

Les clôtures sont interdites.

Article 12 UZ2 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de shon.

Article 13 UZ2 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de 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 UZ2 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

La SHON est fixée à 12 000 m².

* * * * *

ZONE UZ3

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UZ3 correspond à la ZAC du Fournet, à usage principal de programmes de logements et d'hébergements touristiques collectifs de moyenne densité et de hauteur limitée, ainsi que de chalets individuels et collectifs et de commerces d'accompagnement.

Le périmètre de la ZAC est reporté sur les plans de zonage.

Article 1 UZ3 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancing, cabarets,
- 7 - Les lotissements à usage d'activités,
- 8 – Les installations classées,
- 9 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction, les campings
- 10 – Les installations et constructions susceptibles de nuire au passage des skieurs

Article 2 UZ3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales.

Article 3 UZ3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Les caractéristiques des accès véhicules 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.

Pour les accès piétons, il sera réalisé des transparences, issues des aménagements propres à chaque construction.

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des chaussées est fixée à 4 m minimum.

Article 4 UZ3 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévissés de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions

d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UZ3 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UZ3 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

Recul minimum de 12 m par rapport à l'axe de la RD 902.

Implantation non réglementé par rapport aux voies et emprises publiques autres que la RD 902.

Article 7 UZ3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Cette règle subit des exceptions dans certains cas pour les chalets, pour lesquels l'implantation des constructions peut être possible en limite de zone, à des endroits précis.

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 8 UZ3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 m, sauf si ces constructions sont reliées par un élément construit (porche d'une largeur minimum de 2 m).

Article 9 UZ3 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 UZ3 - Hauteur maximale 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 en 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 de garages.

Hauteur maximale :

- . pour les chalets individuels : hauteur maximale 9,5 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage,
- . pour les petits collectifs et commerces : hauteur maximale à 11 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage,
- . pour les immeubles plus denses : hauteur maximale à 13,50 m à l'égout du toit et 17,50 m au faîtage,

Article 11 UZ3 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les bâtiments devront, tant par les décrochements en plan, que par des décrochés en toiture, que par leur volume et par leur forme de construction, 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.

Toitures :

Les toitures des immeubles collectifs seront réalisées en tôle pré-peinte de teinte lauze ou en bardeaux de bois ou en lauze.

Elles seront à deux pentes, comprises entre 40 et 80%.

Un dépassement de toiture de 1,20 m minimum pour les immeubles collectifs sera exigé, à l'aplomb des balcons et de l'entrée.

Les toitures des chalets individuels seront en bardeaux de mélèze et la bande de rives sera d'une largeur de 40 cm minimum.

Façades, ouvertures :

Il sera exigé l'emploi de matériaux traditionnels tels que bois, pierre de pays, enduits traditionnels ...

Les soubassements des chalets individuels seront maçonnés en pierres apparentes, de 1 m 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.

Menuiseries :

Un seul style de garde-corps sera admis pour l'ensemble de la zone.

Divers :

Les souches de cheminées seront en pierre.

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 12 UZ3 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et en dehors de la chaussée.

Il est exigé une place de parking par logement, dont 160 places de stationnement couvertes conformément au dossier 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.

Article 13 UZ3 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement de tous 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 14 UZ3 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

La SHON est fixée à 11 000 M2, dont 400 M2 affectés à des commerces et 2 400 M2 affectés à la para-hôtellerie, hôtellerie et restauration.

Afin de favoriser les lits banalisés nécessaires au développement de la station, dans le décompte final, la SHON affectée à l'hôtellerie, Para-hôtellerie, pourra être augmentée par rapport à la copropriété classique, dans le respect de la SHON totale de 11 000 M2 .

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

* * * * *

ZONE UT

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UT correspond à une zone équipée et desservie située en périphérie du centre ancien de Ste Marie et en périphérie nord des Claux, dans lesquelles des constructions sont édifiées, soumise à des risques naturels identifiés ayant justifié un classement en zone rouge du Plan de Prévention des Risques naturels.

Cette zone est concernée principalement par une fonction d'habitat.

Important : cette zone ne peut recevoir aucune nouvelle construction (cf règlement du PPR). Les seules constructions admises sont les reconstructions des bâtiments existants, sous certaines conditions, et seulement si la destruction n'est pas liée au risque identifié.

Article 1 UT - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol de quelque nature qu'elles soient, sont interdites, à l'exception de celles décrites à l'article 2 ci-après.

Article 2 UT - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU est autorisée à condition :

- que la destruction ne soit pas liée au risque naturel identifié,
- que la reconstruction se fasse sans extension et strictement dans le volume pré-existant.

2 – les occupations et utilisations autorisées par le règlement du PPR (zones R4 – Ste Marie, et R6 – Les Claux), avec application des prescriptions et recommandations.

Article 3 UT - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc...

II. Voiries nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UT - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement**1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les débris de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

Article 5 UT - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UT - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

Les constructions doivent être implantées au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures aux Claux.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, édifiés avant l'approbation du PLU et non frappés d'alignement.

Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D doit être supérieur ou égal à H).

Article 7 UT - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de ce recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Article 8 UT - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 9 UT - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 UT - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Article 11 UT - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

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.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faîtage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes, pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Devront reprendre l'esprit des bâtiments anciens.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein. Les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et planches horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Article 12 UT - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 UT - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Ils devront être laissés à la libre circulation des skieurs.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Les abattages d'arbres en dehors des zones de construction sont interdits.

Article 14 UT - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

* * * * *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE AU1c

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère dominant de la zone – Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir essentiellement des constructions à usage principal d'habitat, permanent ou touristique.

Cette zone concerne le secteur des Claux.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le cadre des orientations d'aménagement établis et approuvés dans le cadre du présent PLU (ex. : zone AU1c de Font Bonne), et sous réserve de la réalisation (ou de la prise en charge financière) des équipements nécessaires, par les constructeurs.

Il sera possible de déposer un ou plusieurs permis d'aménager à l'intérieur d'une même opération d'ensemble (article R 441-1 du code de l'urbanisme).

Important : l'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (ex : AU1cr) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en œuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 – AU1c - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite toute occupation et utilisation du sol incompatible avec l'orientation générale de la zone définie au paragraphe « Caractère de la zone » ci-dessus, pour chacun des secteurs, et notamment :

- 1 – l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 – les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 – les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stands de tir, piste de karting, garage collectif de caravanes, dépôts de véhicules et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- 4 – les décharges, les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 5 – les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, les lotissements à usage d'activités, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6 – les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des dispositions générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après.
- 7 – les parcs résidentiels de loisirs, les hébergements légers de loisirs,
- 8 – les installations et constructions susceptibles de nuire à la pratique du ski,
- 9 – les établissements ouverts toute la nuit, les dancings et cabarets,

Article 2 - AU1c - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

2 – Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble, et un schéma d'urbanisation cohérent établi sur l'ensemble du secteur concerné, dont la mise en œuvre pourra faire l'objet d'une programmation par tranches fonctionnelles. Ces schémas d'urbanisation devront prévoir l'insertion des projets dans leur environnement, notamment par la prise en compte des raccordements aux voiries et quartiers existants en périphérie.

3 - Les constructions à usage d'hébergement touristique s'exécuteront dans les conditions qui seront définies dans une Convention telle que prévue à l'article 42 de la Loi relative au développement et à la protection de la montagne du 9 janvier 1985 et à l'article L.342-1 du Code du Tourisme.

4 – Sont autorisées les constructions à usage de commerces et de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les habitations riveraines.

5 – Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée.

Article 3 - AU1c - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'une largeur minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Les voies tertiaires (antennes), desservant 3 lots au maximum, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme entre clôtures de 5,5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

III. Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemin piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Article 4 - AU1c - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

Les constructions doivent prendre en compte les installations de drainage existantes ou à créer, nécessaires à la stabilité des terrains.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 - AU1c - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - AU1c - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Retrait minimal :

Les constructions doivent être implantées au moins à 35 m en retrait de l'axe D902 à l'entrée de la zone de Fontbonne.

Les constructions doivent être implantées au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures.

Exceptions :

- . Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie de l'opération.
- . Elle ne s'applique pas non plus pour les dépendances (abris poubelles ; transformateurs, bouches de ventilation, accès piétons...).
- . Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent.
- . Cette disposition ne s'applique pas aux dépassements de toiture, auvents, balcons, terrasses et accidents de toiture, dans la limite de 1 m par rapport au nu des façades.
- . Les constructions en souterrain pourront être édifiées jusqu'en limite de propriété et d'alignement moyennant la garantie de stabilité des propriétés voisines et des ouvrages voisins.
- . En bordure des voies, les constructions pourront s'implanter en limite desdites voies. La construction de bâtiments enjambant la voie est autorisée, avec un gabarit de passage libre sous bâtiment de 4,50 m de hauteur. Les dépassements de toiture, auvents, balcons, terrasses et accidents de toiture, pourront survoler les voies dans la limite de 1 m par rapport au nu des façades avec un gabarit de passage libre sous ouvrage de 2,60 m de hauteur.
- . Les constructions à usage de stationnement pourront être admises dans la bande de recul de 35 m susmentionnée, sous réserve d'une limitation altimétrique calée sur le niveau de la voie RD 902 (constructions semi-enterrées).

Article 7 - AU1c - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de ce recul, les éléments architecturaux tels que: balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions annexes qui, sauf impossibilité technique, doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne doivent pas excéder 2,60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3,50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre

brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.

- dans le cadre d'opération d'ensemble nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- pour les constructions en souterrain, qui pourront être édifiées jusqu'en limite de propriété moyennant la garantie de stabilité des propriétés voisines et de ce qui les compose.
- pour les constructions situées en bordures des voies, qui pourront s'implanter en limite desdites voies. La construction de bâtiments enjambant la voie est autorisée, avec un gabarit de passage libre sous bâtiment de 4,50 m de hauteur.
- dans le cas d'une même propriété comprenant une zone non constructible : dans ce cas, les constructions pourront être implantées en limite de zone constructible ou dans les zones de retrait générales correspondantes ci-dessus. En cas de servitude de cour commune instituée dans les conditions de l'article R 431-32 du code de l'urbanisme, il est fait application des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8 du règlement de la zone)

Article 8 - AU1c - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 - AU1c - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 - AU1c - Hauteur maximale des constructions

Par dérogation aux dispositions relatives au calcul de la hauteur de l'article 10 du préambule, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 18 mètres au droit de façades ;
- et 20 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera mesurée à partir de la dalle haute du dernier niveau des parkings enterrés (terrain remblayé après travaux)

Article 11 - AU1c - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Une architecture particulière, innovatrice (par exemple de type bioclimatique) ne répondant pas aux autres prescriptions du présent article, est admise sur justification spécifique.

Toiture

Définition :

- Accident de toiture : Toute excoissance du plan de toiture est considérée comme accident de toiture à l'exception des souches de cheminées, de ventilation, de désenfumage, de machinerie d'ascenseurs.

- Prescriptions particulières :

Les toitures doivent être à deux versants. Le sens de faitage résulte du plan masse de l'opération d'aménagement. Pour les constructions annexes, les toitures à une pente ou à deux pentes sont admises avec une pente identique à celle du bâtiment principal.

Les lucarnes et les jacobines sont autorisées, à l'exception des chiens assis.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 100%.

Les toitures terrasse seront acceptées, sur socle bâti, ou pour raccordement de toitures jusqu'à 20% de l'emprise bâti.

Dépassements de toiture : 80 cm minimum, sauf en limite de propriété. Ils devront être réalisés dans la bande définie comme zone d'emprise possible des balcons, terrasses, passées de toiture. Ces dispositions relatives aux dépassements de toiture ne s'appliquent pas en cas d'institution d'une servitude de cour commune.

Les matériaux de toiture autorisés sont l'ardoise, les lauzes naturelles, les bardeaux ou ancelles de mélèze de couleur naturelle et les tavaillons de mélèze, et les bacs aciers prélaqués de teinte gris beige.

Façades

Les façades maçonnées doivent être :

. soit en pierre apparente sur les parties de bâtiment faisant socle

. soit en enduit taloché, gratté ou tiré à la truelle, de couleurs traditionnelles pastel ou blanc (à l'exception du vert ou du bleu) ou de polychromies discrètes, la surface de pierre représentera moins de 30 % de la surface des façades maçonnées.

Bardages :

Les façades non maçonnées seront habillées de bardages.

Seuls les bardages en bois sont autorisés. Ils recevront une peinture d'imprégnation (lasure) laissant apparaître la veine du bois, de ton bois naturel. Les bardages en mélèze pourront rester naturels sans lasure.

Par exception, la construction en madrier massif droit, déigné, sans joint creux donnant le même aspect que le bardage bois, est admise (voir document annexé au présent règlement).

Les capteurs solaires seront regroupés en formant un élément d'architecture.

Article 12 - AU1c - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée. Si impossibilité technique, il devra être réalisé dans un rayon de 300 m.

Le stationnement doit être assuré pour 80 % minimum en souterrain ou dans le volume couvert et fermé du bâtiment principal, et pour les 20% restant, sur des parkings de surface.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

- Autocars, et autres véhicules utilitaires :

Les circulations, aires de manœuvre et de stationnement doivent être adaptés aux usages et aux activités exercées sur l'unité foncière, et être aménagées hors des emprises publiques.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Traitement des aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et

tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Article 13 – AU1c - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Article 14 - AU1c - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS n'est pas réglementé.

Toutefois, la constructibilité est réglementée par les articles 3 à 13 ci-avant et par les autorisations UTN obtenues depuis 2006.

* * * * *

ZONE AU1I

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère dominant de la zone – Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir essentiellement des constructions à usage principal de centre de loisirs et de détente tel que décrit dans le dossier de demande d'autorisation UTN de Fontbonne et du Fournet (Les Claux) ayant fait l'objet d'un arrêté d'autorisation de Monsieur le Préfet de Région PACA en date du 20 avril 2006.

L'aménagement de cette zone fera l'objet d'un PC ensemble valant schéma d'aménagement d'ensemble ou d'un ou plusieurs permis d'aménager à l'intérieur d'une même opération d'ensemble (article R 441-1 du code de l'urbanisme).

Article 1 – AU1I - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite toute occupation et utilisation du sol incompatible avec l'orientation générale de la zone définie au paragraphe « Caractère de la zone » ci-dessus, pour chacun des secteurs, et notamment :

- 1 – les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage,
- 2 – l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 3 – les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 4 – les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stands de tir, piste de karting, garage collectif de caravanes, dépôts de véhicules et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- 5 – les décharges, les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 – les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, les lotissements à usage d'activités, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines,
- 7 – les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 8 – les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 14 des dispositions générales,
- 9 – les parcs résidentiels de loisirs, les hébergements légers de loisirs,
- 10 – les installations et constructions susceptibles de nuire à la pratique du ski,
- 11 – Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol,
- 12 – Le règlement du PPR peut imposer des interdictions spécifiques selon les secteurs.

Article 2 - AU1I - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 6 des Dispositions Générales;
- 2 – Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être affectées uniquement à de l'hébergement du personnel saisonnier et/ou permanent (article R 145-2 du code de l'urbanisme)

Article 3 - AU11 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'une largeur minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Les voies tertiaires (antennes), desservant 3 lots au maximum, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme entre clôtures de 5,5 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

III. Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemin piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Article 4 - AU11 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

Les constructions doivent prendre en compte les installations de drainage existantes ou à créer, nécessaires à la stabilité des terrains.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévissés de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 - AU11 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - AU11 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Non réglementé

Article 7 - AU11 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Article 8 - AU1I - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - AU1I - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - AU1I - Hauteur maximale des constructions

Par dérogation aux dispositions relatives au calcul de la hauteur de l'article 10 du préambule, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 18 mètres au droit de façades ;
- et 20 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera mesurée à partir de la dalle haute du dernier niveau des parkings enterrés (terrain remblayé après travaux)

Article 11 - AU1I - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Une architecture particulière, innovatrice (par exemple de type bioclimatique) ne répondant pas aux autres prescriptions du présent article, est admise sur justification spécifique.

Article 12 - AU1I - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

La réalisation de l'aire de stationnement dans un périmètre de 300 m de l'opération concernée pourra être admise, y compris dans la zone mitoyenne AU1c.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et aux caractéristiques de l'annexe 1).

- Autocars, camions, et autres véhicules utilitaires :

Les circulations, aires de manœuvre et de stationnement doivent être adaptés aux usages et aux activités exercées sur l'unité foncière, et être aménagées hors des emprises publiques.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Traitement des aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Article 13 – AU1I - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Article 14 - AU1I - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS n'est pas réglementé.

* * * * *

ZONE AU2

Seront également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Seront également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère dominant de la zone – Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU, et à recevoir essentiellement des constructions à usage principal d'habitat permanent, sous forme individuelle ou de petits collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation sera autorisée dans le cadre d'une modification du PLU, après établissement et validation d'orientations d'aménagement.

Les dispositions réglementaires seront *a priori* identiques à celles de la zone AU1, l'objectif étant d'obtenir un tissu urbain de même type ; toutefois, elles pourront être précisées en fonction de contraintes particulières liées aux orientations d'aménagement qui seront établis.

Cette zone AU2 correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation :

- dans le village de Ste Catherine, dans les secteurs des Fraches, à l'amont du village, et de Peyre Vermeille au Sud du village,
- dans le village de Ste Marie, dans le secteur de Juants (entrée nord du village, à l'amont de la RD 202)
- dans le village de St Marcellin, dans le secteur de Chabaude (entrée Sud du village), en aval de la voie communale existante.

Les plans d'aménagement des ZAC, des lotissements ou des permis de construire d'ensemble (groupé) couvrant la totalité des secteurs AU2 concernés, pourront tenir lieu de schémas d'urbanisation.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (AU2r) correspond aux secteurs de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 – AU2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, occupation et utilisation du sol est interdite dans la zone AU2 sans modification du PLU.

Article 2 – AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Elles seront définies par le règlement issu de la modification du PLU.

Articles 3 à 14 AU2

Règlement à préciser dans le cadre de la modification du PLU.

* * * * *

ZONE AU2c

Seront également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Seront également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère dominant de la zone – Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU, et à recevoir essentiellement des constructions à usage principal d'habitat permanent ou surtout d'hébergement touristique.

L'ouverture à l'urbanisation sera autorisée dans le cadre d'une modification du PLU, après établissement et validation d'orientations d'aménagement.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le cadre des orientations d'aménagement établis et approuvés dans le cadre du présent PLU, et sous réserve de la réalisation (ou de la prise en charge financière) des équipements nécessaires, par les constructeurs.

Les stationnements des opérations pourront être mutualisés sur l'ensemble de la zone, afin de tenir compte des contraintes d'environnement et d'intégration.

Cette zone AU2c correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation vers le Sud des Claux, dans le secteur du Fournet, de Fontbonne et à la future zone d'aménagement de la rive droite du Chagne (Les Filières).

Les plans d'aménagement des ZAC, des lotissements ou des permis de construire d'ensemble (groupé) couvrant la totalité des secteurs AU2c concernés, pourront tenir lieu de schémas d'urbanisation.

Article 1 – AU2c - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, occupation et utilisation du sol est interdite dans la zone AU2 sans modification du PLU.

Article 2 – AU2c - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Elles seront définies par le règlement issu de la modification du PLU.

Articles 3 à 14 AU2c

Règlement à préciser dans le cadre de la modification du PLU.

* * * * *

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(A)

ZONE A

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone : la zone A et concerne 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 les seules autorisées dans cette zone.

La zone comporte un secteur Ac (lieu-dit Peyrol) dans lequel, outre les occupations agricoles courantes, sont autorisés les élevages de chiens soumis à déclaration, secteur n'ayant pas vocation à être desservi par des VRD (Voiries Réseaux Divers), autre que ceux existants à la date d'approbation du présent PLU.

La zone A comporte un secteur Ap de protection paysagère: dans ce secteur, toute construction est interdite, afin de préserver les vues et perspectives paysagères.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (Ar) correspond aux secteurs de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 – A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- 5 - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- 6 – Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.
- 7 – Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article A2 (logements de fonction des agriculteurs).
- 8 – Les points de distribution de carburants.
- 9 - Le réaménagement des bâtiments après la cessation de l'activité de l'exploitation agricole.
- 10 – Les élevages de chiens, hors du secteur Ac.
- 11 – Dans le secteur Ac, toutes constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la zone sont interdites, et en particulier toute construction à vocation d'habitation.
- 12 – Dans le secteur Ar, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.
- 13 – Toute construction dans le secteur Ap.

Article 2 – A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Concernant les constructions techniques à usage agricole, sont autorisés sous conditions:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, cette dernière étant entendue au sens de l'article L.311-1 du Code Rural,
- les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation et à la culture sous serre ou sous abri.
- les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées, à condition d'être attenantes au bâtiment principal.

2 – Concernant les constructions à usage d'habitation répondant à la vocation de la zone, sont autorisés sous conditions :

- une construction à usage d'habitation par unité d'exploitation et les constructions qui lui sont complémentaires (dépendances, garages) directement nécessaires à l'activité agricole, sous réserve :
 - . de l'existence préalable des bâtiments techniques d'exploitation,
 - . qu'elle s'intègre dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation,
 - . que la shon finale, toute extension comprise ne dépasse pas 150 m² , que la superficie des annexes soit limitée à 30% de la shon maximale admise.

3 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales, et pour autant qu'elles ne compromettent pas la caractère agricole de la zone ;

4 – Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'activité agricole.

5 – Les abris de jardin sont admis, dans la limite de 1 par unité foncière, et n'excédant pas 10 m².

6 – les stations de traitement des ordures ménagères et des eaux usées ;

7 – dans le secteur Ac, l'activité d'élevage de chiens de traîneaux est admise, dans la limite d'un nombre inférieur à 50 chiens, sous réserve de l'existence d'une alimentation en eau compatible avec l'activité autorisée, et étant précisé que le déneigement de la voie d'accès à ce secteur n'a pas vocation à être assuré par la collectivité publique.

Article 3 – A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**I. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

II. Voiries nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre dans tous les cas l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, quelque soit la saison.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Pour les chalets d'alpage desservis par des voies non utilisables en période hivernale, la réalisation des travaux pourra être subordonnée à l'institution d'une servitude administrative.

Article 4 - A - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Tous travaux de branchement devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

Une autorisation préfectorale doit être obtenue pour les captages privés alimentant les établissements à caractère collectif.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduelles industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

Un traitement individuel convenable reste toutefois nécessaire tant que l'assainissement public n'est pas réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès que celui-ci est réalisé.

Un traitement individuel pourra être admis lorsque des contraintes importantes, techniques ou financières notamment, empêchent le raccordement au réseau, sous réserve de la réalisation préalable, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de la définition de modalités d'assainissement adaptées et conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les débris de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles (en cas d'assainissement non collectif)

Pour les zones non raccordables au réseau collectif et qui ont fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, il convient de se conformer aux indications et dispositions dudit document.

Dans le cas d'une zone non étudiée par ledit Schéma, et en l'absence d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Article 6 - A - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la RD 902, et à 5 m de l'axe de toutes les autres voies publiques actuelles ou futures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- . pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- . pour les stations services et les installations et constructions liées à l'exploitation et à l'entretien du réseau routier.

Article 7 - A - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 m des limites des zones U et AU.

Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Le réaménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés identifiés sur les documents graphiques du PLU devra se faire sans extension d'emprise au sol des constructions concernées, sauf pour motif de mise aux normes éventuelle.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur maximale des constructions à ne peut excéder 12 m.

En cas de surélévation ponctuelle d'un bâtiment dans le cas d'un réaménagement avec changement de destination d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du PLU, la hauteur maximale de ce bâtiment ne devra pas excéder le point le plus haut des bâtiments existants à proximité immédiate.

Article 11- A - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Les annexes des habitations (garage, atelier, four ...), les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment, les clôtures doivent avoir le même aspect que les façades, ou s'harmoniser avec elles.

Le réaménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés, identifiés sur les documents graphiques du PLU, devra se faire sans modification majeure des volumes existants, à l'exception d'adaptations ponctuelles et très limitées permettant l'adaptation des constructions à leur nouvel usage.

Les caractères dominants obligatoires des constructions destinées à l'habitation sont les suivants :

Forme : le bâtiment doit avoir une toiture à au moins deux versants de pente, égale ou supérieure à 55%.

Couleur – matériaux : les couleurs vives sont interdites en façades et en toiture.

Le bois apparent est admis s'il ne donne pas un aspect étranger à la zone. Il ne devra pas être majoritaire dans la construction et devra notamment être accompagné de soubassements maçonnés.

Les constructions agricoles (ainsi que les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif) devront être intégrées à l'environnement, dans un objectif de préservation des vues et des perceptions lointaines. Les matériaux, hauteurs, formes, aspects architecturaux devront être compatibles avec le paysage environnant.

. Volume : les bâtiments ne devront pas dépasser 50 m de longueur et 30 m de largeur.

. Matériaux : le choix s'orientera en priorité vers une structure traditionnelle maçonnerie + bois + fer. Les hangars métalliques sont autorisés, dans des coloris permettant une bonne intégration dans le paysage : couleurs vives et blanc proscrits.

. Orientation : les faîtages doivent prendre en compte et s'intégrer dans les grandes lignes du paysage (courbes de niveau, torrents, lignes d'arbres...).

Article 12 - A - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes sur l'unité foncière doivent correspondre aux besoins des constructions.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui devront être adaptés à l'activité agricole.

Article 13 - A - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

Article 14 – A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

COS 0 dans le secteur Ap.

Toutefois les constructions à usage de logement de fonction pour les agriculteurs sont limitées à 150 m² shon.

Pour les extensions, aménagement et reconstructions des bâtiments existants, se reporter à l'article 2 ci-avant.

* * * * *

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone N concerne les terrains qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, 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.

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (Nr) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 – N - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article N 2.
- 4 - Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2 ci-après.
- 5 - les installations et constructions susceptibles de nuire à la pratique du ski.
- 6 - Dans le secteur Nr, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 – N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une étude concernant les risques naturels et l'assainissement individuel sera réalisée par le pétitionnaire préalablement à tout acte de construire.

Sont autorisés :

- 1 – les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les inondations.
- 2 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cela n'accroisse pas les risques éventuellement identifiés.
- 3 - l'aménagement ou reconstruction après sinistre des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone. Ces opérations ne sont autorisées que s'il n'y a pas changement de destination du bâtiment, sauf dans le cas des chalets d'alpage des hameaux du Val d'Escreins, et dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques naturels identifiés ;
- 4 - les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière, à condition qu'elles soient hors des zones de risques identifiés (chutes de pierres, glissements de terrain...).
- 5 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement des zones N et NS, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales (caserne pompiers et secours, garages liés à l'exploitation du domaine skiable, etc ...)

6 - la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, et les extensions limitées de ces chalets d'alpage existants lorsque leur destination est liée à une utilisation saisonnière – logement saisonnier, activité professionnelle saisonnière -, sous réserve de l'autorisation du Préfet délivrée après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

7 - les établissements scientifiques réclamant une localisation particulière ;

8 - les refuges et les gîtes d'étape, ouverts au public, sur les sentiers de randonnée et les pistes de ski. Ces constructions ne seront admises qu'à la proximité immédiate des sentiers et des pistes (en dehors de l'emprise de celles-ci), sous réserve de l'existence d'une desserte par voirie ou chemin rural, de l'établissement d'une étude préalable en matière de risques naturels, et dans la limite d'une SHON maximale de 300m².

9 - les constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques, sous réserve qu'elles ne présentent pas d'incompatibilité avec l'environnement proche ;

10 - les points de distribution de carburants le long des routes y compris leur logement de fonction.

11. – l'exploitation de la décharge existante de classe 3 sur le secteur de « Pégier » (au Nord du village de Saint Marcellin) suivant autorisation.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible ; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Sauf cas particulier, les voies routières habituellement déneigées doivent permettre en toutes saisons une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

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

Pour les chalets d'alpage desservis par des voies non utilisables en période hivernale, la réalisation des travaux pourra être subordonnée à l'institution d'une servitude administrative.

Article 4 - N - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné. Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Pour les chalets d'alpage non desservis par les réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement et d'électricité, la réalisation des travaux pourra être subordonnée à l'institution d'une servitude administrative.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

Une autorisation préfectorale doit être obtenue pour les captages privés alimentant les établissements à caractère collectif.

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés et doivent être déterminés par rapport à la nature du sol et conformes aux normes en vigueur.

Pour les secteurs non desservis ayant fait l'objet d'une étude dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, les recommandations et dispositions de ce dernier devront être prises en compte et respectées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

III. Electricité, téléphone et vidéo-communications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications, doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dévissés de toiture.

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles (en cas d'assainissement non collectif)

Pour les zones non raccordables au réseau collectif et qui ont fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, il convient de se conformer aux indications et dispositions dudit document.

En l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Article 6 - N - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- . 15 m de l'axe des routes départementales
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques actuelles ou futures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- . l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- . la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation,
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- . les stations services ainsi que pour les installations et constructions liées à l'exploitation et l'entretien du réseau routier.

Article 7 - N - Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite de zones U et AU, les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 m. Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

Article 8 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 7 m.

Hauteur identique à l'existant en cas de reconstruction.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction de l'environnement existant.

Article 12 - N - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 - N - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de la shon existante à la date d'approbation du présent PLU.

- L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés, existants avant l'approbation du PLU ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée que dans la limite de 30% de la shon de la construction sans pouvoir toutefois excéder 20 m².

- Autres occupations et utilisations du sol autorisées : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

* * * * *

ZONE NS

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone Ns concerne les terrains correspondant au domaine skiable et aux espaces de loisirs d'hiver et d'été, et où toutes les constructions et aménagements qui concourent à l'amélioration et au développement de la pratique estivale et hivernale des loisirs touristiques et sportifs liés à la montagne sont autorisés.

Ces aménagements et constructions doivent se faire dans le cadre d'une préservation de la zone, en raison de la qualité des sites, milieux naturels, 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,

La zone NS comporte un secteur NSb où sont autorisés la construction et l'agrandissement des « bars-restaurants » d'altitude. Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (NSr) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 – NS - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article N 2.
- 4 - Toutes constructions, installations ou utilisation du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2 ci-après.
- 5 - les installations et constructions susceptibles de nuire à la pratique du ski.
- 6 - Dans le secteur Nsr, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 – NS - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une étude concernant les risques naturels et l'assainissement individuel sera réalisée par le pétitionnaire préalablement à tout acte de construire.

Sont autorisés :

- 1 – les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les inondations.
- 2 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cela n'accroisse pas les risques éventuellement identifiés.
- 3 - l'aménagement ou reconstruction après sinistre des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone. Ces opérations ne sont autorisées que s'il n'y a pas changement de destination du bâtiment, et dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques naturels identifiés ;

4 - les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière, à condition qu'elles soient hors des zones de risques identifiés (chutes de pierres, glissements de terrain...).

5 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

6 - la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, et les extensions limitées de ces chalets d'alpage existants lorsque leur destination est liée à une utilisation saisonnière – logement saisonnier, activité professionnelle saisonnière -, sous réserve de l'autorisation du Préfet délivrée après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

7 – tous les travaux, aménagements, constructions et installations nécessaires à la pratique estivale et hivernale des loisirs touristiques et sportifs liés à la montagne, les sanitaires publics, ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de services publics (caserne pompiers et secours, garages liés à l'exploitation du domaine skiable ...) à l'exception de toutes constructions à usage d'habitation.

8 – les bars-restaurants d'altitude, dans le secteur NSb uniquement (création, et extension des existants), en dehors des emprises des pistes de ski existantes et projetées, sous réserve de l'établissement d'une étude préalable en matière de risques naturels, et dans la limite d'une SHON maximale de 300m².

9 – les hébergements touristiques saisonniers en forêt, hors sol, (type « bungalows dans les arbres »), sous réserve d'être desservis par les réseaux, et que la SHON totale soit inférieure ou égal à 300m² par site d'implantation.

La réalisation de chaque implantation sera conditionnée par un schéma d'aménagement approuvé par une procédure de modification du PLU portant à la fois sur un plan masse, le zonage d'implantation et l'aspect architectural.

De plus, la délivrance de toute autorisation de construire au titre du code de l'urbanisme donnera lieu préalablement à la passation d'une convention au titre de L 342-1 du code de tourisme afin de s'assurer de la pérennité de l'hébergement touristique et de ses conditions de mise en œuvre.

Article 3 - NS - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible ; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Sauf cas particulier, les voies routières habituellement déneigées doivent permettre en toutes saisons une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

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

Pour les chalets d'alpage desservis par des voies non utilisables en période hivernale, la réalisation des travaux pourra être subordonnée à l'institution d'une servitude administrative.

Article 4 - NS - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné. Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Pour les chalets d'alpage non desservis par les réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement et d'électricité, la réalisation des travaux pourra être subordonnée à l'institution d'une servitude administrative.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Une autorisation préfectorale doit être obtenue pour les captages privés alimentant les établissements à caractère collectif.

II. Réseaux d'assainissement

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés et doivent être déterminés par rapport à la nature du sol et conformes aux normes en vigueur.

Pour les secteurs non desservis ayant fait l'objet d'une étude dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, les recommandations et dispositions de ce dernier devront être prises en compte et respectées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

III. Electricité, téléphone et vidéo-communications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunications, doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Article 5 - NS - Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones non raccordables au réseau collectif et qui ont fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, il convient de se conformer aux indications et dispositions dudit document.

En l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

Article 6 - NS - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- . 15 m de l'axe des routes départementales
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques actuelles ou futures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- . L'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- . la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation,
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - NS - Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite de zones U et AU, les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 m.

Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 - NS - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - NS - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - NS - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 12 m.

Hauteur identique à l'existant en cas de reconstruction.

Hauteur non réglementée pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions et aménagements techniques destinées à l'exploitation du domaine skiable et des remontées mécaniques.

Secteur NSb : la hauteur est limitée à 10 m pour les bars-restaurants d'altitude.

Article 11 - NS - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction de l'environnement existant.

Article 12 - NS - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Si impossibilité technique, le stationnement devra être réalisé dans un rayon de 300m.

Pour les hébergements touristiques saisonniers en forêt hors sol relevant des dispositions du 9^{ème} alinéa de l'article 2, la norme de stationnement est d'une place par tranche de 20 m² de SHON.

En secteur NSb, le stationnement n'est pas exigé pour la création ou l'extension des bars-restaurants d'altitude.

Article 13 NS - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Article 14 - NS - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30% de la shon existante à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés, existants avant l'approbation du PLU ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée que dans la limite de 30% de la shon de la construction sans pouvoir toutefois excéder 20 m².
- La SHON des constructions autorisées dans le secteur NSb sera limitée 300 m² maximum sur chacun des secteurs géographiques identifiés.
- La SHON totale des hébergements touristiques saisonniers hors sol, sera limitée à 300m² minimum par secteur d'implantation
- Autres occupations et utilisations des sols autorisées : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

* * * * *

ANNEXE 1

Normes de stationnement

(article 12 de chaque zone)

<u>Pour les constructions à usage d'habitation,</u>	
En UA, UB, UB1 et UL	. une place par logement de moins de 60 m2 ou une place par tranche de 60 m2 de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
En UB2	. une place par tranche de 60 m2 shon, dont 50% de places couvertes.
En AU1c :	. pour les constructions collectives touristiques, y compris résidences de tourisme classées, résidences hôtelières et clubs de vacances : une place par logement. . pour toutes les autres constructions : une place par logement de moins de 60 m2 ou une place par tranche de 60 m2 de SHON. Sauf commerces : SANS OBJET Le stationnement doit être assuré pour 80 % minimum en souterrain ou dans le volume couvert et fermé du bâtiment principal, et pour les 20% restant, sur des parkings de surface.
En AU1I :	. une place par logement ou par tranche de 60 m2 shon, dont 50 % souterraines. Sauf commerces : SANS OBJET
<u>Pour les autres constructions</u>	
Toutes zones :	- pour les <u>établissements hôteliers</u> , une place de stationnement par chambre, - pour les <u>restaurants non intégrés à une résidence de tourisme ou un hôtel</u> , une place par tranche de 10 m2 de surface de salle affectée à la restauration, - pour les <u>établissements d'activités de transports et artisanaux</u> , une place par tranche de 80 m2 de SHON, sans pouvoir être inférieur à une place par établissement. - pour les <u>établissements d'enseignement</u> du premier degré, une place par salle de classe, du deuxième degré, deux places par salles de classe,

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

- Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de la zone considérée, les dimensions standards indicatives d'une place de stationnement opérationnel pour véhicule léger sont fixées à 5 m x 2,5 m.

- Les circulations, aires de manœuvre et de stationnement doivent être adaptés aux usages et aux activités exercées sur l'unité foncière, notamment pour les autocars, camions et autres véhicules utilitaires.

N/B : en application de la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher, à compter du 1^{er} mars 2012, l'ensemble des dispositions d'urbanisme, des PAZ et des PPR faisant référence à la SHOB/SHON doivent s'entendre en règles exprimées en surface de plancher.

* * * * *



Lotissement

« LE HAMEAU DES RENNES – TRANCHE 2 »

CAHIER DES CHARGES

Pièce annexe 3



Article IV – REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES

IV.17 ASPECT DES EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES :

FACADES :

La construction en madrier massif droit, déligné, sans joint creux donne le même aspect que le bardage bois. Voir détails ci-joints.

