



# SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE U1 .....	15
ZONE U2 .....	21
ZONE U3 .....	27
ZONE U4 .....	33
ZONE Ue .....	38
ZONE Ut.....	43
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES : .....	48
ZONE AU .....	49
ZONE A .....	59
ZONE N.....	64
Annexe : Liste des emplacements réservés .....	72

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'ALLOS (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

*Rappel article R 111-1 nouveau du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent chapitre (règles générales de l'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :*

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

*b) Les dispositions de R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code. »*

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

a - la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003,

b - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

c - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages",

d - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement",

e - la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne »,

f - la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes,

g - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

h - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste annexée,

i - le Code de la Construction et de l'Habitation,

j - le Code de l'Environnement,

k - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

l - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements : articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf. annexes),

m - la prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu : Arrêtés Préfectoraux n° 2007-1697 et 2004-570 (cf annexes).

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.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

**a - Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent Règlement, sont :

- **la zone U1** : à forte densité, à vocation d'habitat, services et activités commerciales ou artisanales, en ordre continu et sur l'alignement des voies, correspondant aux noyaux urbains du village d'Alios et des hameaux du Villard, du Seignus et de la Foux ;
- **la zone U2** : d'extension à forte densité, à vocation d'habitat, services et activités commerciales ou artisanales caractérisé par une construction en ordre discontinu ;
- **la zone U3** : de densité moyenne, à vocation d'habitat, services, et activités commerciales ou artisanales caractérisé par des logements individuels et des collectifs de petite taille ;
- **la zone U4** : de faible densité, à vocation d'habitat, services, hôtellerie, et activités commerciales caractérisé par une construction en ordre discontinu;
- **la zone Ue** : à vocation d'activités industrielles, commerciales ou artisanales;
- **la zone Ut** : à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs ;

**b - Les zones** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont :

- **la zone AU, à urbaniser**, qui concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **la zone A, agricole**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **la zone N, naturelle et forestière**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- *la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);*
- *la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);*
- *le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).*

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Sauf dispositions spécifiques du règlement de zone qui dans ce cas sont seules applicables :**

a - lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Néanmoins, **l'extension au sol d'une construction** autorisée antérieurement, dont l'implantation existante n'est pas conforme aux dispositions des articles 6, 7 ou 8 du règlement de la zone concernée pourra être autorisée.

Cette disposition particulière se limitera impérativement à la partie de l'extension prévue dans le prolongement des façades existantes qui ne respecteraient pas les dispositions réglementaires des articles visés ci avant.

Les autres façades de l'extension du bâtiment devront respecter les dispositions de ces articles.

b - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :

- des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme,
- de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- des dispositions suivantes : si les bâtiments concernés ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou s'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation des travaux de restauration faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

## ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

A la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe l'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU,

Par ailleurs, le conseil municipal a approuvé par délibération en date du **31 mars 2003, le plan de zonage de l'assainissement de la commune**, auquel il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel.

#### b - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières, ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones agricoles et des zones naturelles et forestières où elles sont admises par le présent règlement (cf. titre III, article 1), pourront être autorisées en application de la réglementation spécifique en vigueur relative aux carrières.

#### c - Eoliennes

L'implantation des constructions et installations liées à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, y compris les mâts de mesure, est autorisée uniquement dans les zones A et N, sous réserve du respect de la législation en vigueur, notamment celle concernant l'évaluation environnementale du projet et l'espace à statut particulier que constitue le Parc National du Mercantour.

#### d - Fouilles archéologiques :

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, cet...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex ( tél. 04.42.16.19.40)** dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

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

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.

Par arrêté du Préfet de Région n° 04006-2003 du 31 juillet 2003, une zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme a été déterminée sur la commune d'Allos sur le site de Notre Dame de Valvert. Cet arrêté et les extraits de cartes annexés figurent au dossier « Recommandations » du Ministère de la Culture des annexes du présent PLU.

#### e - Risques sismiques :

La commune d'Allos est située dans une zone de sismicité 1b dans le nouveau zonage sismique. Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

#### f - Risques d'inondation torrentielle :

Dans les zones A et N, un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté afin d'y pouvoir circuler (entretien, protection des berges ).

#### g - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles :

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de la commune d'Allos a été approuvé par arrêté préfectoral n° 98-1886 du 17 septembre 1998 et constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

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

Les zones rouges du PPR ont été classées en secteurs spécifiques dans chacune des zones concernées du PLU, indicées « r ». Le règlement applicable à ces secteurs est le règlement R de la zone rouge correspondante du PPR.

#### h - Parc National du Mercantour :

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

#### i - Eaux pluviales

*Il est rappelé que certains types d'installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis aux articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement pour ce qui concerne les risques potentiels d'augmentation du ruissellement et des rejets d'eau pluviales.*

#### ***j - Fossés latéraux des routes départementales :***

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

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

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

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

### **ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

1 - Les constructions et installations devront s'inspirer des "Recommandations Architecturales" annexées au présent dossier de plan local d'urbanisme.

2 - Sauf conditions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

Conformément à l'article *R III-21 nouveau* du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

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

a - Composition, conception

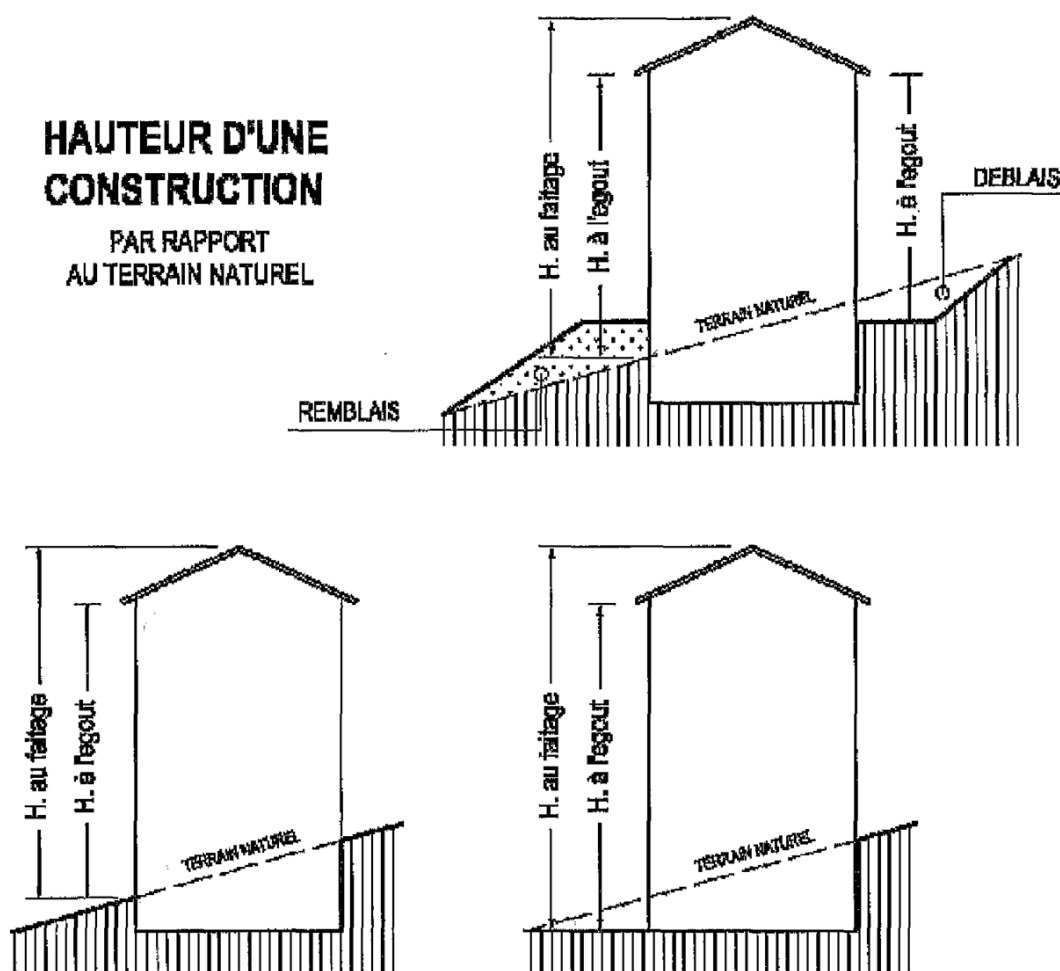
Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au terrain

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au minimum et on cherchera à partir d'une analyse soignée du paysage à favoriser leur intégration au site et à l'environnement. Cette analyse devra être jointe à la demande d'autorisation, dans le cadre de la notice paysagère réalisée conformément aux *articles R 431-8, R 431-10, R 441-3 et R 443-6 nouveaux du code de l'urbanisme.*

c - Hauteur

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



#### d - Toitures

Les toitures seront simples sans décrochements excessifs. Elles devront être réalisées en bardeaux de bois, en ardoise, ou en profilé métallique laqué de teinte gris lauze.

*Pente des toitures* : en règle générale, la pente sera parallèle à celle du terrain. Elle sera comprise entre 35 et 100 %, sauf dans le secteur U4b où les toitures seront à deux pentes latérales à 60° pour les mazots.

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

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

*Toitures terrasses* : les toitures terrasses sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans le cas des terrasses accessibles, elles devront être adossées sur au moins un côté au terrain naturel ou à un bâtiment à usage d'habitation ou d'activité et avoir un usage réel (stationnement, activité, espace d'agrément lié à l'habitation, etc...) ;
- si elles sont inaccessibles, elles ne devront pas dépasser plus de 20 % de la surface totale de couverture de la construction, et devront être recouvertes soit de gravier, soit d'un matériau ne présentant aucune brillance.

#### e - Façades :

Les parties de façades en maçonnerie apparente doivent être traitées soit en pierres apparentes, soit en enduits de teinte naturelle ou peinte. Le blanc pur est interdit, ainsi que le bardage de couleur très sombre.

A toute demande de permis de construire devra être jointe une étude de coloration permettant d'apprécier la cohérence du projet avec le site environnant.

**Recommandation** : dans un souci d'équilibre des proportions, il est vivement recommandé de concevoir des bâtiments dont le soubassement soit réalisé en pierre, la partie médiane en maçonnerie enduite ou peinte, et la super structure en bois.

#### f - Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés en rez de chaussée uniquement, à condition de ne pas être en saillie sur le plan de la façade.

#### g - Techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux innovants favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables pourront être autorisées à condition d'avoir fait l'objet d'une étude soignée d'intégration dans le site environnant jointe au dossier de demande d'autorisation d'occuper le sol. *Dans ce cas, les dispositions des alinéas « d » et « e » ci-avant qui ne permettraient pas de telles réalisations ne sont pas applicables.*

## h - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d nouveau du Code de l'Urbanisme.

### Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones :

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

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

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

### Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones, sauf les zones U1 et Nh dans lesquelles seules les dispositions de l'article 11 du règlement de zone s'appliquent,

Les clôtures seront constituées de haies vives ou de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie notamment de type palissade (voir dessin dans la partie recommandations du dossier « annexes »), comportant ou non un mur bahut. Les dimensions du mur bahut ne dépasseront pas 0,50 m de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,20 m.

**Pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, afin de faciliter le déneigement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures devront être implantées à 80 centimètres en retrait de l'emprise des dites voies ». Le long de ces voies les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur bahut en maçonnerie de 50 centimètres de hauteur maximum surmontés ou non d'une grille, grillage à claire-voie, ou palissade. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + grille, grillage ou palissade) ne pourra excéder 1,20 mètre. Le mur bahut devra être doté de barbacanes en partie basse.**

## ARTICLE 8 — SCHEMAS EXPLICATIFS DU PRINCIPE GENERAL DES ARTICLES 7 ET 8 DES REGLEMENTS DE ZONES

### 1 - Articles 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

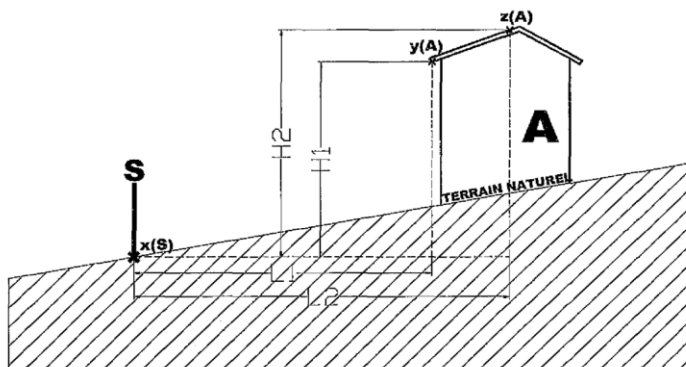
Point le plus proche de la limite séparative = x(S)

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

#### Résultats d'application :

-  $L1 \geq \frac{1}{2} H1$      $H1 = \text{altitude de } y(A) - \text{altitude de } x(S)$

-  $L2 \geq \frac{1}{2} H2$      $H2 = \text{altitude de } z(A) - \text{altitude de } x(S)$



### 2 - Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Principe général** : la distance comptée horizontalement (L1 ou L2) de tout point (y(B) ou z(B)) de la construction à édifier (B) au point le plus bas et le plus proche (x(A)) d'une autre construction non accolée (A), devra être au

moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H1 ou H2) sans être inférieure à x mètres.

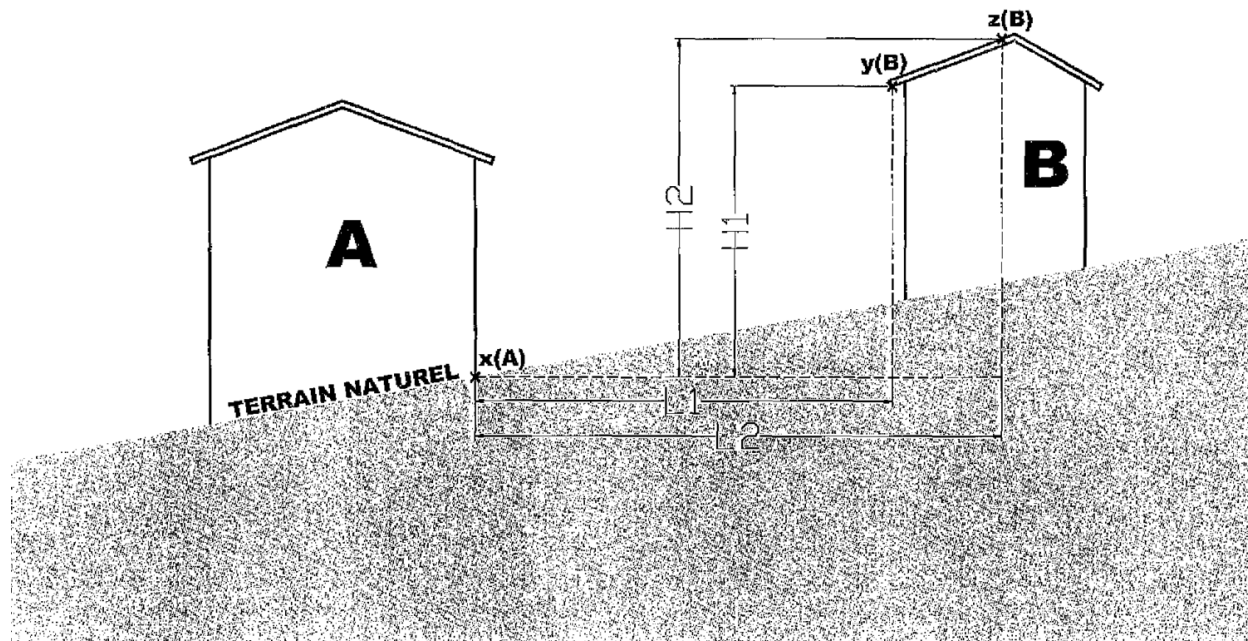
Point le plus bas et le plus proche de A = x(A)

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

**Résultats d'application :**

-  $L1 \geq H1$        $H1 = \text{altitude de } y(B) - \text{altitude de } x(A)$

-  $L2 \geq H2$        $H2 = \text{altitude de } z(B) - \text{altitude de } x(A)$



## NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT

### S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

SECTIONS	ARTICLES
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1. Occupations et utilisations du sol interdites. 2. Occupations et utilisations du sol admises.
I - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3. Accès et voirie. 4. Desserte par les réseaux. 5. Caractéristiques des terrains. 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. 9. Emprise au sol. 10. Hauteur maximale des constructions. 11. Aspect extérieur. 12. Stationnement. 13. Espaces libres et plantations.
I - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14. Coefficient d'Occupation du Sol.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# ZONE U1

## Caractère dominant de la zone :

La zone U1 est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales ou artisanales. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies. Cette zone correspond aux noyaux urbains du village d'Allos et des hameaux du Villard, du Seignus et de la Foux.

Elle comprend des secteurs **U1r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d nouveau du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules *et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme* ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE U1 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U1 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - hôtelier,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux et de service ;

b - l'extension de bâtiments à usage agricole ou industriel existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

c - la création d'installations classées nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes ;

d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception de toute construction ou installation liée à l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

e - les aires et les parcs de stationnement ouverts au public, enterrés, en surélévation ou en surface ;

f - les stations services ;

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

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

h - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans les secteurs U1r**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U1 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

## b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- \* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- \* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- \* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## **ARTICLE U1 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes ;

### a - Eau potable

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

### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

### c - Eaux pluviales

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

### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE U1 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées sur l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies. Les reconstructions devront reconstituer les alignements préexistants.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- configuration ou topographie difficile des terrains,
- extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, parcelle comprise entre deux voies,
- les constructions à réaliser constituent un ensemble ou portent sur la rénovation d'un îlot,
- la fonction de la construction l'exige.

## **ARTICLE U1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes:

□ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

□ Pour les autres constructions :

### a - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

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

### b - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

L'implantation devra être établie comme suit :

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

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE U1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de **surface de plancher** (poteaux, pylônes, etc...) : 3 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques ou architecturales justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE U1 9 : Emprise au sol**

Non réglementée

## **ARTICLE U1 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(Voir schéma explicatif – Dispositions générales, article 7 – 2 – c)*

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder **12 mètres** à l'égout du toit, parties techniques exclues (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...). En cas de reconstruction le volume ancien pourra être conservé, **voire augmenté d'un niveau sans toutefois que la hauteur de la construction à l'égout du toit n'excède 12 mètres.**

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage

## **ARTICLE U1 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

### Clôtures

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

## **ARTICLE U1 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés. Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m2 de **Surface de Plancher**,

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou réglementaire d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles sont strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 nouveau à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U1 13 : Espaces libres et plantations, terrains cultivés à protéger**

Les terrains qualifiés de terrains cultivés à protéger en application de l'article L 123-1-9° du code de l'urbanisme sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# ZONE U2

## Caractère dominant de la zone :

La zone U2 est une zone d'extension, équipée, à forte densité, à vocation d'habitat, services et activités commerciales ou artisanales, caractérisée par une construction en ordre discontinu.

Elle comprend des secteurs **U2r** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes *de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d nouveau du code de l'urbanisme* ;

e - les dépôts de véhicules *et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme* ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE U2 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - hôtelier,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux et de service ;

b - l'extension de bâtiments à usage agricole ou industriel existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

c - la création d'installations classées nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes ;

d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception de toute construction ou installation liée à l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

e - les aires et les parcs de stationnement ouverts au public, enterrés, en surélévation ou en surface ;

f- les stations services ;

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

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place;

- que la destination soit compatible avec l'habitat;

- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

h - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans les secteurs U2r**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U2 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

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

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

## **ARTICLE U2 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

### a - Eau potable

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

### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

### c - pluviales

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

### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE U2 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE U2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

♦ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

- sur l'alignement des voies;
- à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement des voies ;

♦ Pour les autres constructions :

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

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

## **ARTICLE U2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 -1)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

◆ Pour les autres constructions, soit :

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

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE U2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques ou architecturales justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE U2 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain, sauf pour ceux dont la surface est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE U2 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7- 2 - c)*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout des toitures.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE U2 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

## **ARTICLE U2 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de surface d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **Surface de Plancher**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou réglementaire d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles sont strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, conformément aux dispositions des articles L.4213 et R.332-17 *nouveau* à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U2 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 15 % de la surface du terrain et devront être végétalisés.

La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essence locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.

A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces engazonnés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.

Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.

Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U2 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le **coefficient** fixé ci-dessous exprime le nombre de **mètres carrés de plancher** susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

# ZONE U3

## Caractère dominant de la zone :

La zone U3 est une zone d'extension, équipée, de densité moyenne, à vocation d'habitat, services, et activités commerciales ou artisanales, caractérisée par des logements individuels et des collectifs de petite taille. *Elle comprend un secteur U3a qui correspond à la zone d'extension du hameau du Seignus Haut.*

Elle comprend des secteurs U3r correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U3 1 : Occupations et utilisations du sol interdite

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création d'établissements industriels ou agricoles ;
- b - les installations classées soumises à autorisation et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes *de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d nouveau du code de l'urbanisme* ;
- d - les dépôts de véhicules *et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme* ;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE U3 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U3 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - hôtelier,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux et de service ;
- b - l'extension de bâtiments à usage agricole ou industriel existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

c - la création d'installations classées nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes ;

d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception de toute construction ou installation liée à l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

e - les aires et les parcs de stationnement ouverts au public, enterrés, en surélévation ou en surface ;

f - les stations services ;

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

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

h - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans les secteurs U3r**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U3 3 Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

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

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

## **ARTICLE U3 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

### a - Eau potable

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

### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

### c - Eaux pluviales

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

### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE U3 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE U3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

- sur l'alignement des voies,
- à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement des voies ;

◆ Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;

◆ Pour les autres constructions, en particulier les garages, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

## **ARTICLE U3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 1)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

◆ Pour les autres constructions, soit :

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

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE U3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques ou architecturales justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE U3 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE U3 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

*Dans le secteur U3a, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout des toitures.*

Dans le reste de la zone U3, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres pour les logements collectifs ou sociaux, d'intérêt collectif.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

### **ARTICLE U3 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

*Dans le secteur U3a, la pente des toitures sera comprise entre 45 et 100 %.*

### **ARTICLE U3 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de surface d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place par logement (garage ou aire aménagée) ;
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **Surface de Plancher**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### **ARTICLE U3 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 30 % de la surface du terrain et devront être végétalisés.

La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essence locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.

A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces engazonnés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.

Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.

Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## SECTION 3

### POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U3 14 : Coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le **coefficient** fixé ci-dessous exprime le nombre de **mètres carrés de plancher** susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,3 dans **le secteur U3a**
- 0,5 dans le reste de la zone U3

sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Il pourra être porté à 0,8 pour les logements collectifs ou sociaux, d'intérêt collectif, **sauf dans le secteur U3a**.

# ZONE U4

## Caractère dominant de la zone :

La zone U4 est une zone urbanisée, de faible densité, équipée par des réseaux collectifs privés, à vocation d'habitat, services, hôtellerie, et activités commerciales, caractérisée par une construction en ordre discontinu. Elle correspond au quartier du Super Allos.

Elle comprend deux secteurs **U4a et U4b**.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création d'établissements artisanaux, industriels ou agricoles ;
- b les installations classées soumises à autorisation et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- c - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes *de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d nouveau du code de l'urbanisme* ;
- d - les dépôts de véhicules *et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme* ;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE U4 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U4 1 ci-dessus, notamment :

- a - les constructions à usage
  - d'habitat et leurs annexes (piscines, garages,...),
  - hôtelier,
  - de restauration,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce de proximité,
  - de bureaux et de service ;
- b - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception de toute construction ou installation liée à l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;
- c - les aires de stationnement ouvertes au public ;

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

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

e - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;

f - **en U4a** : la construction d'un chalet (comprenant au maximum un rez de chaussée plus un étage et un comble aménagé) par unité foncière. Chaque construction comportera un maximum de deux logements ;

g - **en U4b** : la construction d'un "mazot" (c'est à dire un bâtiment d'un niveau sur rez de chaussée) par unité foncière, avec possibilité de soupenne en surface maximum de 40 m<sup>2</sup> utilisable pour le niveau le plus important).

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE U4 3 Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- \* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- \* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- \* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## **ARTICLE U4 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

### a - Eau potable

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

### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

### c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE U4 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE U4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

♦ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

- sur l'alignement des voies,
- à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement des voies ;

♦ Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;

♦ Pour les autres constructions, en particulier les garages, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies ; les garages en bande pourront être établis dans le respect de cette distance minimale, dans les talus d'espaces verts ;

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

## **ARTICLE U4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 -1)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

♦ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

♦ Pour les autres constructions, soit :

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

♦ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE U4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 3 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes à usage de garage pourront être établis sous forme de boîtes recouvertes de terre dans les talus non accessibles.

Les garages ne répondant pas à cette disposition ainsi que les autres annexes (remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques ou architecturales justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE U4 9 : Emprise au sol**

**En U4a**, l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**En U4b**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE U4 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

**En U4a**, chaque construction ne pourra comporter qu'un étage droit, un rez de chaussée avec un maximum de 8 m mesuré à l'égout de la toiture à compter du niveau moyen du terrain actuel à l'emplacement de la construction.

**En U4b**, chaque construction ne pourra comporter qu'un niveau sur un rez de chaussée.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE U4 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

Formes de toiture :

- **en U4a**, pour les chalets individuels, les toitures seront à deux pentes latérales dont l'angle devra être homogène par rapport aux bâtiments existants ;
- **en U4b**, elles seront simples sans décrochements à deux pentes latérales à 60 degrés pour les mazots ;

Façades

Chaque façade de chaque bâtiment devra être constituée au moins sur la moitié de sa surface par les matériaux suivants : bois, pierre, verre dans leur teinte naturelle. Les enduits seront de teinte claire blanche ou légèrement teintée. Les enduits tyroliens sont interdits.

## **ARTICLE U4 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de surface d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **Surface de Plancher**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

## **ARTICLE U4 13 : Espaces libres et plantations**

L'abattage des arbres est interdit à l'exception de ceux situés à l'emplacement des aires de construction et dans les allées carrossables. Les arbres arrachés doivent être remplacés immédiatement par des rejets de même essence en quantité équivalente.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées.

Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

# **SECTION 3**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U4 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# **ZONE Ue**

## **Caractère dominant de la zone :**

La zone Ue est une zone équipée, à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend :

- un secteur **Ue1** réservé à l'installation d'une station-service ;
- un secteur **Uer** correspondant à une zone rouge du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## **SECTION 1**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- a - les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- b - les hôtels ;
- c - les campings et les caravanings ;
- d - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

#### **ARTICLE Ue 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales :

- a - l'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage d'habitation ;
- b - les constructions et installations liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception de toute construction ou installation liée à l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;
- d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans le secteur Ue1**, seule est admise l'installation d'une station-service et des annexes liées et nécessaires à son activité, même si elle appartient à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement.

**Dans le secteur Uer**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R de la zone rouge correspondante du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes

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

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

## **ARTICLE Ue 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

### a - Eau potable

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

### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

### c - Eaux pluviales

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

### d - Electricité — Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE Ue 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

- sur l'alignement des voies :
- à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement des voies;

◆ Pour les autres constructions :

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

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

## **ARTICLE Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 1)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

♦ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

♦ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

♦ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 5 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE Ue 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ue 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m mesurés à l'égout du toit.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ue 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

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

## **ARTICLE Ue 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

## **ARTICLE Ue 13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères devront être plantées d'arbres.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

# **SECTION 3**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le **coefficient** fixé ci-dessous exprime le nombre de **mètres carrés de plancher** susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans le **secteur Ue1**.

Dans le reste de la zone Ue, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

# ZONE Ut

## Caractère dominant de la zone :

La zone Ut est une zone équipée, à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ut 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création de toute construction qui ne soit pas destinée aux activités sportives, touristiques, de loisirs, notamment les résidences individuelles ou collectives, les bâtiments à usage agricole, artisanal, industriel ;
- b - les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles indispensables au bon fonctionnement des installations admises dans la zone ;
- c - les dépôts de véhicules tels que visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme ;
- d - les ouvertures de carrières et leur exploitation.

#### ARTICLE Ut 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités sportives, touristiques ou de loisirs :

- a - les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, touristiques ou de loisirs ;
- b - les logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations admises dans la zone ;
- c - les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;
- d - les aires de stationnement ouvertes au public ;
- e - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;
- f - les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone ;
- g - la restauration et l'aménagement, sans modification de volume des bâtiments existants, autres que ceux dont la création ou l'extension est admise, à condition :
  - *que le bâtiment ait son ossature principale et sa couverture en place;*
  - *que l'opération ne donne pas lieu à changement de destination;*
  - *n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.*

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ut 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

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

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes

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

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

#### ARTICLE Ut 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

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

##### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

### c - Eaux pluviales

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

### d - Electricité — Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

## **ARTICLE Ut 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées

## **ARTICLE Ut 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

- sur l'alignement des voies ;
- à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement des voies ;

◆ Pour les autres constructions :

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

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

## **ARTICLE Ut 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - I)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

◆ Pour les autres constructions, soit :

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

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE Ut 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...): 4 mètres ;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE Ut 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ut 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

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

Cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE Ut 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

## **ARTICLE Ut 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions, équipements ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, suivant étude spécifique jointe obligatoirement au projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de surface d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

## **ARTICLE Ut 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementés

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Ut 14 : Coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le **coefficient** fixé ci-dessous exprime le nombre de **mètres carrés de plancher** susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES :**

- **A URBANISER (AU),**
- **AGRICOLE (A),**
- **NATURELLE ET FORESTIERE (N).**

# ZONE AU

## Caractère dominant de la zone :

La zone AU est une zone à caractère naturel, non équipée ou partiellement équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **AUa** |
- **AUb** | à vocation d'habitat, de services et de commerces
- **AUd et AUda** |
- **AUpm** | **Le secteur AUpm est composé du sous-secteur AUpm1, et du sous-secteur AUpm1a, ainsi que des sous-secteurs AUpm2, AUpm3 et AUpm4.**
  
- **AUe** | à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
  
- **AUt et AUta** | à vocation d'activités touristiques ou de loisirs

Chacun des secteurs comprend des secteurs **indicés « r »** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Sous réserve du respect de conditions particulières prévues pour certains secteurs par le présent règlement, l'urbanisation de tout ou partie de la zone AU pourra être autorisée, :

- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- **soit par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Alinéa supprimé**

Une autorisation au titre des Unités Touristiques Nouvelles pourra éventuellement être requise selon la nature de l'opération en fonction de la législation applicable au moment de la demande.

Les dispositions générales du titre 1 ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### a - **Dans le secteur AUe** :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés dans le secteur ;
- les hôtels ;
- les campings et les caravanings ;
- les ouvertures de carrières et leur exploitation.

b - **Dans les secteurs Aupm** : le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service.

c - **Dans les autres secteurs** :

Les constructions et installations autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AU2 et notamment :

- la création d'installations classées soumises à autorisation, sauf celles indispensables au bon fonctionnement des bâtiments et activités admis dans la zone, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les dépôts de véhicules ;
- les campings et les caravanes, sauf dans le secteur AUta, et le stationnement isolé des caravanes ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation.

## **ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sont notamment autorisés sous réserve des conditions d'aménagement et d'équipement définies pour chaque secteur :

a - **Dans tous les secteurs indices «r** », seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

b - **Dans l'ensemble de la zone**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~ou de la création d'une ZAC~~, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation du secteur :

♦ La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme ;

♦ Les ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception de toute construction ou installation liée à l'énergie éolienne, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires aux équipements internes, indispensables au fonctionnement futur de la zone, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

♦ La restauration et l'aménagement, sans modification de volume des bâtiments existants, autres que ceux dont la création ou l'extension est admise, à condition :

- *que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;*
- *que l'opération ne donne pas lieu à changement de destination ;*
- *qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;*

♦ L'extension des constructions ou installations existantes dans la mesure où leur destination est conforme à la vocation de la zone, à condition :

- *que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;*

◆ La reconstruction des bâtiments autres que ceux dont la création est admise, ayant été détruits par un sinistre, à condition :

- que l'origine du sinistre ne soit pas la conséquence d'un risque naturel prévisible;
- que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre ;
- que la reconstruction ne donne pas lieu à un changement de destination du bâtiment existant à la date du sinistre ;
- que l'opération ne donne pas lieu à une augmentation de **Surface de Plancher**;
- que la reconstruction ait lieu dans un volume et sur une emprise sensiblement identiques au bâtiment existant à la date du sinistre ou que les modifications apportées conduisent à une amélioration de la conformité du bâtiment avec le règlement de la zone ;

◆ les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone ;

◆ les aires et les parcs de stationnement ouverts au public, enterrés, en surélévation ou en surface ;

◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées à l'article R 421-19 nouveau du code de l'urbanisme.

c - **Dans les secteurs AUa et AUb**, les opérations de construction à vocation d'habitat collectif ou individuel, ou d'hébergement collectif, services ou commerces (compris hôtellerie et para-hôtellerie), y compris leurs annexes (garage, piscine, etc...), dans les conditions suivantes :

- l'opération devra concerner au moins 1000 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** sauf dans le cas où cette opération porte sur la réalisation de services publics ou de logements sociaux ;
- cette opération ne pourra être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone, ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront réalisés ;

d - **Dans les secteurs AUd et AUda**, les constructions isolées ou groupées (lotissements, groupes d'habitation), y compris leurs annexes (garage, piscine, etc...), au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que les équipements publics existent et soient jugés suffisants ou que la commune soit en mesure d'indiquer dans quel délai ils seront réalisés ;

e - **Dans le secteur AUt** :

- les constructions ou installations destinées aux activités touristiques ou de loisirs, sous réserve qu'elles appartiennent à une opération d'ensemble couvrant plus de 10000 m<sup>2</sup> de terrain ;
- cette opération ne pourra être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone, ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront réalisés ;
- les équipements d'infrastructure nécessaires à la pratique des activités sportives d'hiver tels que remontées mécaniques, postes de secours, abris à matériel ou aux activités touristiques et sportives d'été ;

f - **Dans le secteur AUta** :

◆ La création et l'extension d'un terrain de camping et de caravanage, ainsi que toutes les constructions, installations (classées soumises à déclaration ou non classées), équipements et aménagements liés et nécessaires à son exploitation et à son fonctionnement, y compris les habitations légères de loisirs, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- l'opération devra concerner une superficie supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- elle ne pourra être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés.

◆ Les équipements d'infrastructure nécessaires à la pratique des activités sportives d'hiver tels que remontées mécaniques, postes de secours, abris à matériel ou aux activités touristiques et sportives d'été ;

g- **Dans les secteurs AUpm** :

◆ Selon les prescriptions du plan de masse, les constructions isolées ou groupées à vocation d'habitat individuel et les opérations de construction à vocation d'habitat ou hébergement collectif, services ou commerces (compris hôtellerie et para-hôtellerie), y compris leurs annexes (garage, piscine, etc...), dans les conditions suivantes :

- l'opération devra s'inscrire dans la fourchette du nombre de mètres carrés de **Surface de Plancher** fixée par le plan de masse, et respecter les caractéristiques techniques d'implantation et de volumétrie qui y sont définies. **Sur le sous-secteur AUpm1a, la construction projetée est affectée d'une surface maximale de plancher de 1300 m<sup>2</sup>.**

- **l'opération** devra faire l'objet, dès le stade d'élaboration du programme et des esquisses, d'un accord préalable de la commune ;

- cette opération ne pourra être autorisée que si les équipements publics nécessaires aux constructions ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront réalisés ;

~~**l'urbanisation du secteur AUpm I ne pourra être réalisée que dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).**~~ **Phrase supprimée**

◆ Les équipements d'infrastructure nécessaires à la pratique des activités sportives d'hiver tels que remontées mécaniques, postes de secours, abris à matériel ou aux activités touristiques et sportives d'été compatibles avec les dispositions du plan de masse ;

h - **Dans le secteur AUe**, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les bâtiments à usage industriel ou artisanal ;
- les dépôts de véhicules ;
- les stations services ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'intérêt public.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit ; en particulier, tout accès individuel direct à des constructions ou installations nouvelles à partir de la RD 908 est interdit s'il existe une autre possibilité correcte d'accès. Les accès devront être regroupés en des points correctement aménagés, établis en concertation avec le service gestionnaire de la voie.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

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

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

#### ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

##### a - Eau potable

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

##### b - Eaux usées

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

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

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

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

##### c - Eaux pluviales

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

## d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

### **ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains**

**Dans les secteurs AUt et AUta**, pour être aménageable, la surface à urbaniser devra concerner au minimum 10 000 m<sup>2</sup>.

Non réglementées dans les autres secteurs, et pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

### **ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

#### ◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- pour la RD 908 :       35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,  
                              25 m de l'axe pour toutes les autres constructions ;
- pour les autres RD :  15 m de l'axe pour toutes les constructions.

#### ◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

◇ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public :

- **dans les secteurs AUa et Aub** : 4 mètres de l'alignement des routes départementales (secteur AUa1 non concerné) ;
- **dans les secteurs AUd, AUda, AUe, AUt et Auta** : 6 mètres de l'alignement des routes départementales.
- **dans tous les secteurs** : 0,50 mètre de l'alignement des autres voies ou emprises publiques ou sur l'alignement.

◇ Pour toutes les autres constructions :

**Dans les secteurs AUpm**, la règle d'implantation est fixée par le plan de masse.

**Dans les autres secteurs :**

- **pour les secteurs AUa et Aub** : 4 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques ;
  - **pour le secteur AUta** :
    - . 15 mètres de l'axe de la RD 908,
    - . 6 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques
  - **pour les autres secteurs AUt et les secteurs AUd, AUda, Aue** : 6 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques, sauf pour les garages qui dans les secteurs **AUd** pourront être implantés à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques autres que la RD 908.
- ◆ L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

## **ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 1)*

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

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

◆ Pour les autres constructions :

**Dans les secteurs AU<sub>pm</sub>**, la règle d'implantation est fixée par le plan de masse.

**Dans les autres secteurs**, soit :

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

- \* 3 mètres pour les secteurs **AU<sub>a</sub>** et **AU<sub>b</sub>** ;
- \* 4 mètres pour les secteurs **AU<sub>d</sub>**, **AU<sub>da</sub>**, **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ta</sub>** ;
- \* 5 mètres pour le secteur **AU<sub>e</sub>**

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

**a - Pour les secteurs AU<sub>pm</sub>** : se référer au plan de masse.

**b - Pour tous les autres secteurs** :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de **surface de plancher** (poteaux, pylônes, etc...) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE AU 9 : Emprise au sol**

**a - Pour les secteurs AU<sub>pm</sub>** : non réglementé

**b - Pour les secteurs AU<sub>a</sub>, AU<sub>b</sub> et AU<sub>e</sub>** :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain, sauf pour ceux dont la surface est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

**c - Pour les secteurs AU<sub>d</sub>, AU<sub>da</sub>, AU<sub>t</sub> et AU<sub>ta</sub>** :

L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Toutefois, l'ensemble de ces prescriptions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

La hauteur des constructions mesurée à l'égout des toitures ne pourra excéder :

- 15 mètres pour les secteurs **AUa et AUe** ;
- 12 mètres pour les secteurs **AUb** ;
- 7 mètres pour les secteurs **AUd, AUda, AUt et AUta**.

**Dans le secteur AUe**, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos par exemple).

**Dans les secteurs AUpm**, la hauteur maximale est fixée par le plan de masse en nombre de niveaux ou en mètres linéaires.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement et complétées par les éléments suivants :

### Adaptation au terrain pour toutes les zones

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au minimum et on cherchera à partir d'une analyse soignée du paysage à favoriser leur intégration au site et à l'environnement. Cette analyse devra être jointe à la demande d'autorisation de construire, dans le cadre du volet paysager réalisé conformément à l'article L 421-2-5°alinéa du code de l'urbanisme.

**Secteur AUta** : dans un objectif d'intégration à l'environnement du groupe d'habitations de loisirs nouveau et de l'ensemble des équipements liés à l'aménagement du terrain de camping, les prescriptions suivantes devront impérativement être respectées :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront pas générer de terrassements en remblai ou en déblai d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
- L'implantation des habitations légères de loisirs se fera perpendiculairement aux courbes de niveau ; elle devra s'organiser entre les deux cabanes pastorales existantes situées dans la partie supérieure de la zone. Les cabanes elles-mêmes devront être aménagées et participer au fonctionnement du camping.
- L'organisation du plan de composition sera de type hameau ; les successions d'alignements orthogonaux sont interdits.

- Le toit des constructions (HLL et autres bâtiments) sera à deux pentes comprises entre 35 et 45 %. Les toitures seront couvertes de matériaux ne présentant aucune brillance, de couleur gris lauze ou de bois.
- Les façades seront revêtues de bois et adopteront une coloration en osmose avec les teintes naturelles du site (tons rompus - voir analyse paysagère chapitre I-C-3 du rapport de présentation). L'aménagement des cabanes pastorales existantes devra respecter les matériaux d'origine.
- Le premier plan du terrain sera constitué par un écran végétal d'essences locales adaptées, destinées à assurer l'intégration des aménagements, installations et constructions dans l'environnement.
- La demande d'autorisation d'aménagement sera impérativement accompagnée d'un volet paysager complet comprenant coupes et plans de masse précisant les mouvements de terrain prévus, les essences et la taille des végétaux, coupes en travers et photomontages. Il sera fait une application stricte de l'article R 111-21 *nouveau* du code de l'urbanisme concernant l'implantation et l'aspect des constructions.

## **ARTICLE AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris la circulation.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : une place par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de **Surface de plancher**, ou suivant étude spécifique jointe.
- **Pour les constructions individuelles : 2 places par logement (garage ou aire aménagée)**

Pourcentage de parkings couverts :

**Secteurs Aupm** : fixé par le plan de masse.

**Tous les autres secteurs** : il sera défini au niveau du permis de construire ou du certificat d'urbanisme en fonction du programme, de la topographie du terrain, du nombre et de la taille des logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

## **ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 15 % de la surface du terrain et devront être végétalisés.

La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essence locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.

A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces engazonnés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.

Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.

Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos.

### **De plus, clans le secteur AUta :**

- Le premier plan sera constitué par un écran végétal d'essences locales adaptées, destinées à assurer l'intégration des aménagements, installations et constructions dans l'environnement.
- La végétation existante devra être conservée, et tout particulièrement celle formant la ripisylve du torrent de Riblons.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le **coefficient** fixé ci-dessous exprime le nombre de **mètres carrés de plancher** susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 1,2 pour le secteur **AUa** ;
- 0,8 pour le secteur **AUb** ;
- 0,4 pour les secteurs **AUd et AUe** ;
- 0,3 pour le secteur **AUda** ;
- 0,2 pour les secteurs **AUt et AUta**.

sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Pour les secteurs **AUpm**, la densité de construction est fixée par le plan de masse par des fourchettes de nombre de mètres carrés de **surface de plancher, à l'exception du sous-secteur AUpm1a ou la surface de plancher indiquée de 1300 m<sup>2</sup> est une surface maximale.**

# ZONE A

## Caractère dominant de la zone :

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

Elle comprend des secteurs **Ar** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur et les réglementations issues du décret de création du Parc National du Mercantour, s'appliquent en sus de celles des articles A1 à A14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

#### ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

##### \* **Création d'occupations nouvelles :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les constructions ou installations liées à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les conditions définies à l'article 6 - c titre I du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

\* **Les constructions annexes** (piscines, garages, ...) des habitations autorisées par le règlement de la zone.

##### \* **Chalets d'alpage et bâtiments d'estive (cabanes pastorales) :**

Sont autorisées par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale des sites, conformément à l'article L 145-3-I, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, à condition de maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs.

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 100% de la surface au sol existante. La réalisation d'un auvent à usage d'abri pour randonneurs, en cohérence avec l'architecture et le volume du bâtiment, est autorisée.

Lorsque ces chalets d'alpage ou ces bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation de travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée en application de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

\* **Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières** et à leur fonctionnement ;

\* **Les ouvertures de carrières** et le renouvellement des autorisations d'exploiter dans les conditions définies à l'article 6 - b titre I du présent règlement.

\* **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone ;

\* **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

\* **Les ouvrages techniques d'intérêt public**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.

\* **La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**Dans les secteurs Ar**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit. En particulier, tout accès individuel direct à des constructions ou installations nouvelles à partir de la RD 908 est interdit s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les extensions admises à l'article A 2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

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

\* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

## **ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux**

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

### a - Eau potable

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

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée). Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

### b - Eaux usées

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

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

*Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.*

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

### c - Eaux pluviales

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

### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

## **ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

## **ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **◆ Pour les RD hors agglomération :**

- pour la RD 908 :                    35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,  
   25 m de l'axe pour toutes les autres constructions ;
- pour les autres RD :                15 m de l'axe pour toutes les constructions.

### **◆ Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

◇ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public :

- 4 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 0,50 mètre de l'alignement des autres voies ou emprises publiques ou sur l'alignement.

◇ Pour toutes les autres constructions :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

## **ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 1)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

### **◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :**

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

◆ Pour les autres constructions, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

## **ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente sera admise dans le cas de l'aménagement en habitation d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE A 9 : Emprise au sol**

Sous réserve du respect des conditions précisées à l'article A2, si une extension des **chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive** est prévue, elle ne devra pas excéder 100 % de la surface au sol existante.

## **ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages.

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

## **ARTICLE A 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants

**Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive** : seuls sont autorisés les bardeaux de mélèze en matériaux de toitures, et les pierres apparentes non enduites en matériaux de façades. Si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

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

## **ARTICLE A 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementés

# **SECTION 3**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

# ZONE N

## Caractère dominant de la zone :

C'est une zone naturelle et forestière 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.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- **Na** : soumis à des risques potentiels d'avalanche et autorisant les activités liées aux sports d'hiver ;
- **Naz** : soumis à des risques potentiels d'avalanche et autorisant les activités liées aux sports d'hiver et l'aménagement de restaurants d'altitude ;
- **Nb** : autorisant les activités liées aux sports d'hiver ;
- **Nh** : correspondant aux hameaux des Gays, de la Baume, la Baumelle et du Brec Bas ;
- **Np** : à vocation pastorale autorisant l'aménagement des constructions existantes ;
- **Nr** : correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur et les réglementations issues du décret de création du Parc National du Mercantour, s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N14 ci-dessous.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

#### ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des sols agricoles et forestiers et de la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

##### a - Dans l'ensemble de la zone N, et dans les secteurs Np :

##### \* **Création d'occupations nouvelles :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les constructions ou installations liées à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les conditions définies à l'article 6 - c titre I du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation du milieu.

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

### \* **Chalets d'alpage et bâtiments d'estive (cabanes pastorales) :**

Sont autorisées par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale des sites, conformément à l'article L 145-3-I, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, à condition de maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs.

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 100% de la surface au sol existante. La réalisation d'un auvent à usage d'abri pour randonneurs, en cohérence avec l'architecture et le volume du bâtiment, est autorisée.

Lorsque ces chalets d'alpage ou ces bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation de travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée en application de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

### \* **Constructions existantes :**

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la totalité du volume existant peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;
- si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant, et des bâtiments avoisinants lorsque la construction fait partie d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 20% de la surface au sol existante ;
- l'opération doit être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne doit en aucun cas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

\* **Les constructions annexes** (piscines, garages, ...) des habitations autorisées ou existantes dans la zone ou sur des terrains limitrophes même s'ils appartiennent à une zone différente.

\* **Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières** et à leur fonctionnement.

\* **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

\* **Les aires de jeux et de sports ouvertes au public** visées à l'article R 421-19 *nouveau* du code de l'urbanisme.

\* **Les ouvertures de carrières** et le renouvellement des autorisations d'exploiter dans les conditions définies à l'article 6 - b titre I du présent règlement.

\* **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 *nouveaux* du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone.

\* **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

\* **Les ouvrages techniques d'intérêt public**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.

\* **La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

**b - Dans les secteurs Nh**, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisés :

L'adaptation, le changement de destination, la reconstruction, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes même si elles sont à l'état de ruine, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la totalité des volumes existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;
- si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant et des bâtiments avoisinants ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 20% de la surface au sol existante ;
- l'opération doit être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne doit en aucun cas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

**c - Dans les secteurs Na, Naz et Nb**, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisés les aménagements indispensables à la pratique des activités touristiques et sportives d'hiver, tels que passage, aménagement et équipement des pistes de ski et des remontées mécaniques, gares d'engins de remontées mécaniques, postes de secours, refuges ouverts au public, abris à matériel, et constructions et installations ouvertes au public affectées au stationnement y compris couvert des véhicules. Des constructions et installations complémentaires permettant une utilisation estivale des équipements et aménagements du domaine skiable sont également autorisées ainsi que tout aménagement des constructions et installations existantes liées à l'exploitation du domaine skiable (équipements, gares, restaurants, etc...) permettant d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

De plus, dans les secteurs **Naz**, est autorisée la construction de restaurants d'altitude.

Dans les secteurs **Na et Naz**, exposés à des risques potentiels d'avalanche et exclus du périmètre du plan de prévention des risques, les demandes d'autorisation de tout projet d'aménagement, de travaux, de construction, d'installation ou d'équipement, seront soumises, en application de l'article L 563-2 du code de l'environnement, à la consultation préalable de la Carte de Localisation des Phénomènes d'Avalanche (CLPA), du Plan d'Intervention des Avalanches (PIDA) en vigueur lorsqu'il existe, et du service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM) ainsi que du Service d'Etudes et d'Aménagement Touristique de la Montagne (SEATM) pouvant disposer d'informations permettant la prise en considération de ces risques.

Par ailleurs, il est rappelé qu'une autorisation de création d'Unité Touristique Nouvelle pourra être nécessaire en fonction de la nature et de l'importance des projets, en application de l'article L 145-9 du code de l'urbanisme.

**d - Dans les secteurs Nr**, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 3 : Accès et voirie

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.*

##### a - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit. En particulier, tout accès individuel direct à des constructions ou installations nouvelles à partir de la RD 908 est interdit s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les extensions admises à l'article N 2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

##### b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- \* Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- \* Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- \* L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

##### a - Eau potable

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

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée). Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

#### b - Eaux usées

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

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

*Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.*

*Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.*

#### c - Eaux pluviales

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

#### d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

### **ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains**

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

### **ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

#### ◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- pour la RD 908 : 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,  
25 m de l'axe pour toutes les autres constructions ;
- pour les autres RD : 15 m de l'axe pour toutes les constructions.

#### ◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

◇ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public et les constructions et installations liées à l'exploitation du domaine skiable :

- 7 mètres du bord de chaussée existante ou future des routes départementales,
- 0,50 mètre de l'alignement des autres voies ou emprises publiques ou sur l'alignement.

◇ Pour toutes les autres constructions :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

## **ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 1)*

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

♦ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public et les constructions et installations liées à l'exploitation du domaine skiable, soit :

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

♦ Pour les autres constructions, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

♦ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

## **ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 8 - 2)*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 6 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

Une implantation différente sera admise dans le cas de l'aménagement en habitation d'un bâtiment existant,

## **ARTICLE N 9 : Emprise au sol**

Sous réserve du respect des conditions précisées à l'article N2, si une extension des constructions suivantes est prévue, elle ne devra pas excéder :

- pour les **constructions existantes** : 20 % de la surface au sol existante ;
- pour les **chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive** : 100 % de la surface au sol existante.

**Dans les secteurs Naz**, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 200 m<sup>2</sup>, hors installations et aménagements extérieurs (terrasses, etc...) dont l'emprise n'est pas limitée.

## **ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions**

*(voir schéma explicatif Dispositions Générales, article 7 - 2 - c)*

**Dans les secteurs Nb**, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.

**Dans les secteurs Naz**, la hauteur maximale est fixée à 1 niveau + combles aménageables.

**Dans tout le reste de la zone N**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages.

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

## **ARTICLE N 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les autorisations d'occupation du sol devront préciser par des documents graphiques et photomontages l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des travaux et des équipements ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. Ces éléments ont une importance fondamentale pour l'appréciation du projet dans les secteurs **Naz**.

Se référer aux prescriptions architecturales, telles qu'elles sont précisées à l'article 7 du titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

**Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive** : seuls sont autorisés les bardeaux de bois en matériaux de toitures, et les pierres apparentes non enduites en matériaux de façades. Si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

**Constructions existantes** : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant, et des bâtiments avoisinants lorsque la construction fait partie d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations.

**Secteurs Nh** : si une extension des constructions existantes est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant et des bâtiments avoisinants.

Des schémas cotés et une notice explicative permettant d'apprécier la cohérence du projet avec le site devront être joints à toute demande concernant une construction (permis de construire ou déclaration préalable de travaux) située dans ces secteurs. Il est impératif d'utiliser des matériaux identiques à ceux existants dans le hameau.

Clôtures en secteur Nh :

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

**Secteurs Naz** :

- le projet devra être conçu dans un objectif d'intégration sans heurt dans le site ;
- les toitures à un seul pan sont interdites ;
- les toitures devront être réalisées en bardeaux de bois ou en profilé métallique laqué de teinte gris lauze ; elles devront comporter un débord d'au moins un mètre ;
- les façades seront en bois ou en pierre ; les enduits sont interdits ;
- *De plus* :
- Pour le secteur Naz du Seignus : le bâtiment sera conçu selon une typologie de grosse cabane pastorale ;
- Pour le secteur Naz de l'Observatoire à La Foux : l'implantation sera réalisée dans la continuité des installations liées aux remontées mécaniques ou des bâtiments ou installations préexistants sur le site ;
- Pour le secteur Naz de Vescal à La Foux : le choix de l'implantation sera effectué en tenant compte de la topographie, dans un objectif d'insertion optimale des constructions dans l'environnement.

## **ARTICLE N 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations**

Non réglementés

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Annexe :**

### **Liste des emplacements réservés**

*A noter : en zone U1, deux secteurs sont placés en Terrains Cultivés à Protéger (TCP) :*

- au cœur du village : parcelle 150
- à l'entrée d'Allos : parcelles 101, 102, 106, 107 et 108

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	SURFACE approximative en m <sup>2</sup>	QUARTIER	PLAN	ZONE	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE
1	Entrée Nord du village : mise en valeur par aménagement paysager d'un espace vert autour de la croix : parcelles 330, 328 et 66 en partie.	65	Le Village	PPU Alles	U2	Commune
2	Aire de stationnement et passage couvert entre deux espaces publics : parcelle 361 en partie.	215	Le Village	PPU Allos	U1	Commune
3	<i>Supprimé par modification n°1</i>					
4	Liaison entre rue Pellat et impasse Pellat et stationnement :: parcelle 409 en partie	110	Le Village	PPU Allos	U1	Commune
5	Liaison piétonne + stationnement rue de la Citadelle, et aménagement de la voie communale des narines de la Citadelle : parcelles AB 433 et 434 en partie.	110	Le Village	PPU Alles	U1	Commune
6	Aménagement espace vert pour mise en valeur de la fontaine + stationnement et régularisation de la liaison entre la rue de Saint Sébastien et la rue de la Placette, et la rue de Saint Sébastien et la voie communale des ruines de la Citadelle : parcelles 183 en partie (côté parking), 185 en totalité, 436 en totalité (parcelle communale sur DA Boyer mars 2002) et 435 en partie. A noter : la parcelle 184 est communale.	350	Le Village	PPU Allos	U1	Commune
7	Aménagement de la placette et régularisation de la jonction entre la rue du Barri et la rue de la Placette : parcelle 134 en totalité.	215	Le Village	PPU Allos	U1	Commune
S	Aménagement d'un jardin public dans le cadre de l'opération de réhabilitation du chemin de ceinture (chemin de La Rochette) : parcelle 192 en totalité.	300	Le Village	PPU Ailes	Nb	Commune
9	<i>Supprimé par modification n°1</i>					
10	Aménagement d'un accès piéton à l'aire de stationnement en projet (cf. n°9 ci-avant) : parcelles 354 et 411 en partie.	180	Le Village	PPU Alios	U2	Commune
11	Extension du cimetière : parcelle 1311 en partie.	950	Le Village	PPU Allos	Nb	Commune

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	SURFACE approximative en m <sup>2</sup>	QUARTIER	PLAN	ZONE PLU	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE
12	Aménagement d'un chemin piéton le long de la RD jusqu'à la parcelle 197 au niveau de la croix.	1110	Le Village	PPU Allos/ PM 4 Allos Sous-Ville	<b>U2/ AUpm4</b>	Commune
13	Desserte du terrain communal, parcelle n°1659 : passage sur les parcelles n°1699, 1700 et 847. A noter : les parcelles 1700 et 847 partie sont communales.	350	Les Auches	PPU Allos	<b>U3</b>	Commune
14	<i>Aménagement de la voie communale n°14 et d'un passage piétons en limite sud de la parcelle 380</i>	1150	Les Charrières	PPU Allos	<b>AUb</b>	Commune
15	Aménagement d'une aire de stationnement : parcelle n° 969.	900	Plein Soleil	PPU Allos	<b>U4a</b>	Commune
16	Aménagement d'une aire de stationnement à l'entrée de la station : parcelles n° 48, 46 et 45 en partie.	3200	Le Seignus	PM 3 Le Seignus	<b>AUpm3</b>	Commune
17	Aménagement d'installations d'intérêt général liées aux activités touristiques et d'une aire de retournement au cœur de la station : parcelles n°91, 88, 89 et 90.	1800	Le Seignus	PM 3 Le Seignus	<b>AUpm3</b>	Commune
18	Aménagement d'une voie d'accès et d'une aire de retournement et de stationnement au cœur du hameau : parcelle n°2082 en totalité.	1492	La Baumelle	PGC	<b>Nh</b>	Commune
19	Création d'un accès à la zone des Chauvets : parcelles n°2, 171, 260 et 101.	7000	La Foux	PM 1 Les Chauvets	<b>AUpm1</b>	Commune
20	<i>Supprimé par modification n°1</i>					
21	Réorganisation de l'entrée de village : aménagement de voirie et d'espace public, parcelles 318 et 314 en totalité, 322 et 319 en partie.	150	Le Village	PPU Allos	<b>U2</b>	Commune
22	Liaison piétonne entre 2 voies communales en limite Sud de l'îlot F "Le Montagnard".	260	Le Seignus	PM 3 Le Seignus	<b>AUpm3</b>	Commune
23	Elargissement RD 908 Les Anches.	7800	Les Auches	PPU Allos	<b>U3/AUd</b>	Département
24	Elargissement RD 908 - Amont entre La Faux et La station de la Foux et aménagement d'un carrefour giratoire en entrée de station	11902	La Foux	PPU La Foux	<b>U1/Na/ AUd</b>	Département

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	SURFACE approximative en m <sup>2</sup>	QUARTIER	PLAN	ZONE PLU	COLLECTIVITÉ BENEFICIAIRE
25	Elargissement RD 908 - Amont entre La Robine et le ravin de Montgros	14 988	La Robine	Plan général de la commune	N	Département
26	Elargissement RD 908 - Amont entre le ravin de Montgros et La Baumelle	25 385	La Baumelle	Plan général de la commune	N	Département
27	Elargissement RD 908 - Aval entre La Robine et La Baumelle	12 572	La Robine La Baumelle	Plan général de la commune	N	Département
28	Elargissement RD 908 - Amont entre la Baumelle et La Baume	8 065	La Baumelle La Baume	Plan général de la commune	A - Nb	Département
29	élargissement RD 908 - Amont entre la Baume et Les Gays	16 905	La Baume Les Gays	Plan général de la commune	A	Département
30	Elargissement RD 908 - Aval - La Baume	3 674	La Baume	Plan général de la commune	A	Département
31A	Elargissement RD 908 - Aval - Le Sarret	1 032	Le Sarret	PPU La Foux	AUd - N	Département
3113	Elargissement RD 908 - Amont -Le Sarret	832	Le sarret	PPU La Foux	AUd - N	Département
32	Elargissement RD 908 - Aménagement carrefour La Foux	994	La Foux	PPU La Foux	Na - U1	Département
33	Elargissement RD 908 - Aménagement carrefour La Foux	111	La Foux	PPU La Foux	UI	Département
34	Elargissement RD 908 - Aval Ravin de la Combe	425	La Foux	PPU La Foux	UI	Département
35	Elargissement RD 908 - Aval <i>et aménagement d'un carrefour giratoire, en entrée de la station de la Foux</i>	1 574	La Faux	PPU La Foux	AUd	Département
36	<i>Aménagement d'un carrefour entre la voie communale n°14 et la RD 908, secteur des Charrières Nord, parcelle 223 en partie.</i>	700	Les Charrières	PM 4 Sous Ville	AUpm4	Commune

<b>N°</b>	<b>DESIGNATION DE L'OPÉRATION</b>	<b>SURFACE approximative en m<sup>2</sup></b>	<b>QUARTIER</b>	<b>PLAN</b>	<b>ZONE PLU</b>	<b>COLLECTIVITE BENEFICIAIRE</b>
<b>37</b>	<i>Aménagement d'une voie d'accès au sec secteur AUda du Villard Bas, parcelles 1004 et 428 en totalité et 427 et 982 en partie.</i>	<i>350</i>	<i>Villard Bas</i>	<i>PPU Altos</i>	<i>U/AUda</i>	<i>Commune</i>
<b>38</b>	<i>Aménagement de la voie communale n°1 « route du Brec ».</i>	<i>24513</i>	<i>Auche et Bruisset</i>	<i>PPU Alios</i>	<i>N/AUda</i>	<i>Commune</i>
<b>39</b>	<i>Aménagement d'un site de stockage de moyens de sécurisation du domaine skiable et du chemin d'accès</i>	<i>1088</i>	<i>Auriac</i>	<i>PPU La Foux</i>	<i>Na</i>	<i>Commune</i>