

## CHAPITRE 6 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

**GENERALITES**

La définition des limites de zones ainsi que le règlement, prennent en compte, en particulier :

- les caractéristiques urbaines, paysagères, environnementales et fonctionnelles du territoire communal,
- les objectifs définis par la commune et par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement, et les modalités d'application de la loi montagne
- les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par les Plans de Prévention des Risques (mouvements de terrain, inondation, avalanches),
- les données concernant le schéma d'assainissement,
- les différentes servitudes s'appliquant au territoire communal,

Ainsi, la délimitation des zones repose notamment, sur la prise en compte, d'une part, des espaces naturels et boisés, de la nature du tissu bâti et de la forme urbaine existantes et, d'autre part, du niveau de desserte en voirie et réseaux divers, existants ou programmés.

L'enveloppe urbaine générale, définie dans le cadre du P.O.S. approuvé, est réduite de 24 hectares. Cette réduction correspond à la prise en compte des principes de la loi montagne exposés ci-après.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

## Les zones urbaines résidentielles

Selon l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines résidentielles sont des secteurs à vocation principalement résidentielle.

Elles correspondent sur les documents graphiques et réglementaires aux zones suivantes:

- UA : les hameaux de La Bolline, La Roche et Saint Dalmas,
- UB : les zones d'extension structurée de l'urbanisation, situées en continuité des espaces de centralité que forment ces hameaux,
- UC : les zones d'extension de l'urbanisation où le bâti individuel est dominant,
- UD : les zones d'habitat individuel,

|         | Superficie en hectare | % par rapport à la surface communale |
|---------|-----------------------|--------------------------------------|
| Zone UA | 11,21                 | 0,12                                 |
| Zone UB | 28,77                 | 0,31                                 |
| Zone UC | 56,48                 | 0,61                                 |
| Zone UD | 22,15                 | 0,47                                 |

## La destination générale des sols (articles 1 et 2)

**L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.**

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace et limiter les nuisances inhérentes à certaines occupations et utilisation du sol et (par exemple, les activités industrielles et artisanales au sein des quartiers d'habitat), le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

Dans les zones soumises à des risques naturels (mouvements de terrains), afin de ne pas exposer de personnes et de biens supplémentaires aux risques naturels, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées par le règlement des PPR et celles permettant de réduire les risques, sont interdites.

**L'article 2, quant à lui, soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :**

- les risques ;
- les nuisances ;
- la préservation du patrimoine ;
- la prise en compte de la mixité des fonctions urbaines (notamment les commerces, artisanats, services liés à la vie quotidienne du quartier).
- Il est important de signaler que, lorsqu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

Dans le cadre de la révision du PLU de Valdeblorre, les articles 1 et 2 répondent à deux grands objectifs.

- Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines,
- Répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

### Objectif n°1 : Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD, notamment, conforter et structurer les pôles de centralité.

**Les zones UA et UB** répondent aux objectifs de mixité urbaine. Elle constitue les pôles de centralité de la commune où sont regroupées toutes les fonctions urbaines liées et nécessaires à la vie quotidienne des habitants de Valdeblorre : commerces, services, bureaux, équipements collectifs.

**Les zones urbaines résidentielles (UC et UD)** situées en continuité des pôles de centralité répondent également aux objectifs de mixité urbaine, même si l'occupation principale de ces quartiers est constituée par de l'habitat.

**Pour les zones UA, UB, UC et UD**, à l'article 1 sont interdites, les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne. Ceci, afin de maintenir la qualité de vie recherchée à Valdeblorre.

### **L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.**

Cette disposition concerne en particulier :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,

- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leurs accueils visé à l'article R.444-3-b,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières.

**Dans les zones UB et UC**, les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales et de services, les installations classées qui ne sont pas liées à la vie quotidienne des quartiers sont interdites.

**Dans la zone UD**, destinée principalement à l'habitat; les commerces, les équipements collectifs et les hôtels sont interdits.

Par ailleurs, les constructions admises dans la zone UD doivent s'implanter en dehors des zones non aedificandi prévues sur le plan de zonage.

Cette disposition s'applique uniquement pour la zone UD de Saint Dalmas. Elle répond aux objectifs de prise en compte de la DTA et des modalités d'application de la loi montagne.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

En ce qui concerne le principe de continuité de l'urbanisation, les quartiers du Pioulet et Saint Sébastien situés à proximité de Saint Dalmas ont été urbanisés sous la forme d'un habitat dispersé qui ne présente aucune structuration permettant d'envisager une urbanisation en continuité des groupements bâtis existants.

Les zones non aedificandi, telles que localisées sur le plan de zonage, imposent le regroupement des constructions le long des voiries et en continuité des maisons existantes. De plus, elles permettent de protéger les anciens prés de fauches qui fondent le caractère paysager de ce quartier.

Cet ensemble de zone non aedificandi permet également de structurer le développement urbain à partir de la trame verte existante composée d'anciens prés de fauche.

**Pour l'ensemble des zones UA, UB, UC et UD**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans les zones soumises à des risques naturels. Cette disposition assure une meilleure prise en compte des risques naturels dans le règlement du P.L.U

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

Dans toutes les zones, sont soumises à conditions particulières les constructions ou installations non interdites à l'article 1.

On retrouve ainsi, **dans les zones UA, UB et UC** qui constituent les pôles de centralité et leurs extensions, les occupations suivantes, à condition qu'elles soient situées en dehors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et aux services, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier,
- les équipements collectifs et les hôtels, à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement;

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Ces dispositions répondent aux besoins de la population en matière de commerces, de services et d'équipement et de développement touristique. Elles facilitent également le développement des activités dans les quartiers "péri-centraux" et donc la mixité fonctionnelle

Ensuite, **dans la zone UD**, destinée principalement à l'accueil de l'habitat résidentiel sous forme de maisons individuelles, l'objectif est de préserver le cadre et la qualité de vie. Les commerces, les équipements collectifs et hôtels y sont interdits.

Enfin, dans l'ensemble des zones, il est rappelé que dans les secteurs soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.L.U sont admises si elles respectent les prescriptions des plans de prévention.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Objectif 2: Répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager

Les hameaux anciens de la Bolline, La Roche et Saint Dalmas constituent des secteurs à forte valeur patrimoniale qu'il convient de protéger et mettre en valeur. L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent leurs spécificités. Il s'agit, d'une part, de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles permettant ainsi de préserver la silhouette et le caractère des hameaux, et d'autre part de protéger et de figer leur silhouette.

Ayant été repéré comme étant des éléments majeurs du patrimoine de Valdeblorre, tant d'un point de vue historique qu'architectural, le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent leurs spécificités. La ligne de force du règlement de la zone UA est de préserver les hameaux.

Les premières mesures permettant de protéger le cadre bâti existant résident dans les articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions particulières).

Toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont exclues.

### Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

Le premier principe concerne l'organisation du maillage de voiries et du traitement des accès.

**L'article 3** fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par des voiries suffisamment dimensionnées, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers de la commune de Valdeblorre. La configuration des accès doit également répondre aux impératifs en terme de sécurité.

Le second principe intéresse la desserte en réseaux.

**L'article 4** fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

En raison du caractère urbain des **zones UA, UB, et UCa**, les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Par contre, dans **les zones UCb et UD**, de plus faible densité urbaine, les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement autonome; en cohérence avec la réglementation en vigueur, lorsque les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

### Caractéristique des terrains (articles 5)

**Pour l'ensemble des zones urbaines UA et UB**, il n'est pas défini de superficie minimale, conformément au code de l'urbanisme.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

Par contre, **dans les zones UCb et UD**, non desservies par le réseau public d'assainissement, une superficie minimale de terrain est exigée, elle est fixée à 1500 m<sup>2</sup>, conformément à l'article L. 123-1.12 du code de l'urbanisme. Celui-ci permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Les zones UCb et UD entrent tout à fait dans ce cadre puisqu'elles réunissent même dans certains cas les deux conditions de l'article L-123-1.12. En effet, en dehors des impératifs techniques en matière d'assainissement, il s'agit également de protéger la forme urbaine traditionnelle du parcellaire aéré et la valeur paysagère et urbaine qui conditionne l'identité des quartiers d'habitat individuel, tout en permettant l'évolution du bâti sur le parcellaire existant.

Par ailleurs, cette disposition réglementaire contribuera à assurer le maintien de la morphologie de chaque quartier concerné, de maintenir le caractère peu dense constitué par l'équilibre bâti / naturel existant.

### Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9,10)

#### Les règles d'implantation

##### Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

La règle impose un recul des bâtiments par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. Le niveau de recul diffère en fonction de la typologie du bâti existant ou recherché de chaque secteur.

Le long de la Route Départementale 2565, les reculs imposés par le règlement sont plus importants. Le diagnostic a classé cette voie comme le principal axe de découverte de la commune.

Dans la zone UBa la Route Départementale traverse un quartier amené à se densifier. Le développement de l'urbanisation doit s'effectuer en recul de 10m par rapport à l'alignement, ceci permettra à moyen terme la création d'espaces piétons accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans les zones UC et UD, il s'agit plus de dégager des perspectives sur le grand paysage.

Toutefois, afin de tenir compte de la configuration topographique des lieux, et éviter les nombreux accès privatifs qui peuvent altérer la qualité des paysages, le règlement autorise que les garages puissent s'implanter dans une bande de 5m à compter de l'alignement. Ils pourront également s'implanter à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

##### Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent, pour chaque zone, les morphologies urbaines préexistantes. Elles sont détaillées ci-après, pour chaque zone.

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

En règle générale cette disposition réglementaire tend à préserver des espaces de respiration entre chaque bâtiment en fonction de la hauteur des bâtiments.

Compte tenu de la typologie des secteurs urbains existants (centre ancien avec un bâti, continu ou secteur urbain de moyenne ou faible densité et de faible hauteur) le règlement ne réglemente pas cet article pour l'ensemble des zones urbaines résidentielles.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Article 9 - Emprise au sol

Dans les centres anciens (zones UA) et leurs zones d'extension (zone UB), la typologie urbaine existante ou recherchée conduit à ne pas réglementer l'emprise au sol des bâtiments.

La zone UC et UD, correspondent aux quartiers d'habitat individuel, l'emprise au sol est définie suivant la morphologie urbaine recherchée et dans la perspective de conserver une certaine aération du tissu bâti composé principalement d'un habitat individuel ou individuel groupé.

Enfin, elle limite l'imperméabilisation des sols.

Zones UCa et UCb : 25%

### Article 10 : hauteur

La hauteur des constructions est déclinée ou modulée en fonction de la morphologie existante du bâti, et de la vocation attribuée à chaque zone.

Les conditions de mesure de ces hauteurs sont communes à chaque zone. La hauteur est mesurée du sol naturel ou excavé au point le plus haut à l'égout du toit.

Dans la zone UA, afin de préserver le caractère architectural des centres anciens, la hauteur d'une construction nouvelle doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans être inférieur à 7m.

De même, les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à la hauteur du bâtiment initial, sauf dans le cas de dent creuse ou de permis de démolir où l'on se tiendra au maximum à la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.

Dans les secteurs UBa (La Bolline) et UBb (Saint Dalmas), afin de maintenir des volumétries compatibles avec le caractère de la zone et d'assurer une meilleure intégration des constructions, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres et 3 niveaux et 12 mètres en hauteur frontale.

Dans le secteur UBc de la Colmiane, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres et 4 niveaux et 15m en hauteur frontale.

Dans les zones UC et UD correspondant respectivement à un habitat structuré de moyenne densité et à des secteurs d'habitat individuel, le règlement tient compte de la topographie de la commune. La règle instaurée consistant à limiter la hauteur des bâtiments à 7 mètres afin d'éviter des hauteurs importantes pour assurer une bonne insertion dans le site.

### Adapter les prescriptions aux secteurs (article 11 aspect extérieur)

Cet article définit un minimum de principes généraux pour la plupart des zones urbaines résidentielles, permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti.

Il rappelle les dispositions générales relatives à la simplicité et à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement urbain et porte plus particulièrement sur les façades, les toitures et les clôtures.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement privé retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme définit les destinations de constructions selon lesquelles les normes imposées par l'article 12 des PLU pourront être différentes. Il s'agit notamment des catégories suivantes :

- Habitations ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerces ;
- Artisanat.

Conformément à la vocation de chaque zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles particulières sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**Pour la zone UA**, dans le cadre des réaménagements et des réhabilitations autorisés, il n'est techniquement pas possible de réaliser des places de stationnement, compte tenu de la nature dense et ancienne du bâti. Le règlement n'impose pas la création de places de stationnement pour toute opération d'aménagement. Les automobilistes qui résident dans les hameaux utilisent les places situées le long des voies ou bien dans les parkings publics.

**Dans les zones UB, UC et UD** le règlement impose le stationnement en dehors des voies de desserte, et précise le nombre de places suivant la nature des constructions et installations autorisées dans la zone (commerces, services équipements collectifs, hôtels restaurants..).

### Traiter les espaces libres (article 13)

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

**Dans la zone UA** fortement minéralisée, l'article 13 n'est pas réglementé.

**Dans les zones UB, UC et UD** afin de préserver la qualité paysagère de la commune en mettant en avant ses principales caractéristiques végétales. Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement. Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales. Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la zone UBa à La Bolline et dans la zone UCa à Saint Dalmas, les jardins situés autour de l'église de Saint Jacques de la Bolline et de l'église de Saint Dalmas sont protégés en éléments de paysage afin de préserver les perspectives.

**EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES****Les règles de densité (article 14)**

Le C.O.S n'est pas réglementé **en zone UA** où aucune évolution de la morphologie urbaine n'est attendue.

**Pour les zones UB, UC et UD** les règles de densité sont fixées conformément au caractère et à la morphologie existante des différents secteurs et dans l'objectif recherché d'assurer la préservation de l'équilibre espace bâti / espace paysager, en fonction des différents critères identifiés (forme urbain et paysagère, topographie, visibilité, transition...).

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

Secteur UBa : 0,50

Secteur UBb : 0,30.

Secteur UBc : non réglementé

Le PLU définit des densités suivant que les terrains sont raccordés ou non au réseau public d'assainissement.

Ainsi, sont regroupés au sein du secteur UCb et UDa, dont le COS est fixé respectivement à 0,12 et 0,08, l'ensemble des quartiers non raccordés au réseau. Alors que les quartiers qui bénéficient d'un assainissement collectif sont classés dans le secteur UCa et UD et bénéficie respectivement d'un COS de 0,20 et 0,10.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Les zones urbaines spécialisées

Les zones urbaines spécialisées correspondent à des secteurs destinés à des équipements collectifs (zone UE) ou des activités de sports et loisirs et de l'hébergement touristique (zone UT).

En dehors des logements de fonction liés aux équipements ou aux activités admises dans les deux zones, l'habitat est interdit.

Elles correspondent sur les documents graphiques et réglementaires aux zones suivantes :

- UE : les zones d'équipements collectifs,
- UT : les zones de tourisme et loisirs.

|         | Superficie en hectare | % par rapport à la surface communale |
|---------|-----------------------|--------------------------------------|
| Zone UE | 4,75                  | 0,05                                 |
| Zone UT | 10,87                 | 0,11                                 |

#### La vocation des différents secteurs de la zone UE :

UEa : situé à la Bolline et destiné à l'accueil du lycée de la montagne et d'équipements de sports et loisirs

UEb : situé à Saint Dalmas et destiné à l'accueil d'une maison de retraite, d'un musée et d'équipements scolaires et de garages communaux.

#### La vocation des différents secteurs de la zone UT :

UTa : situé au Nord de Saint Dalmas et destiné à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs, de camping caravanning, d'équipements de tourisme, de loisirs et de sports,

UTb : situé en continuité du hameau de Saint Dalmas et destiné à l'accueil de lits banalisés,

UTc : situé le long de la RD 2565 et destiné à l'accueil de l'hébergement hôtelier et d'accueil de lits banalisés.

Les règles décrites ci-après sont celles qui tendent à être communes à toutes les zones; les règles particulières seront explicitées pour chaque zone.

### La destination générale des sols (articles 1 et 2)

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial.
- Les installations classées quelque soit le régime auquel elles sont soumises,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R.442-2-c du Code de l'Urbanisme, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux).
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les carrières.
- Les constructions et installations à usage agricole et les serres,

**Dans la zone UE** à vocation d'équipements collectifs, le règlement interdit toutes les constructions liées au tourisme et aux loisirs ainsi que les commerces.

- Les hôtels, hébergement et résidences de loisirs et hôteliers.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- Les constructions à usage de commerce.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

A l'instar des zones urbaines résidentielles, l'article 1 met l'accent sur la prise en compte des risques naturels et rappelle que dans les zones soumises à des risques naturels toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites hormis celles visées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol ci après sont soumises à conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités et installations autorisées dans les zones UE et UT,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, dans les deux zones UE et UT,

**Pour la zone UE**, les constructions et installations à usage d'équipements collectifs liées aux vocations de la zone afin de renforcer les équipements collectifs nécessaires aux habitants de la commune (sports, scolaires, sanitaires, ...), conformément aux orientations du PADD.

**Pour la zone UT**, en cohérence avec la fonction actuelle de la zone et la vocation touristique et de loisirs :

- les installations classées liées et nécessaires aux activités et installations existantes et autorisées,
- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs liées aux activités touristiques et de loisirs de la zone.
- Les constructions et les aires de stationnement,
- Les aires de jeux et de sports.
- Les habitations légères de loisirs prévues aux articles R.444-3a et R.444-3b du Code de l'Urbanisme, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 45 m<sup>2</sup>,

- Les constructions à usage de commerce ou de service liées aux activités de la zone, à condition que la SHON n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,

L'article 2 rappelle que, dans les zones soumises à des risques, les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions des plans de prévention des risques ainsi que les travaux destinés à pallier au risque sont autorisés.

### Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

#### Article 3 - Accès et voirie

A l'instar des zones urbaines résidentielles, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

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

Les voies en servitude privées devront répondre aux caractéristiques de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, avoir une voirie d'au moins 4,50 mètres sauf si un accès piéton d'au moins 1,20 mètre existe dans ce cas la largeur de la voie peut être ramenée à 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutes ces dispositions ont pour but de sécuriser les accès aux véhicules dans les zones urbaines.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Article 4 : Desserte par les réseaux

S'agissant de zones urbaines suffisamment équipées, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

### Caractéristique des terrains (articles 5)

De par leur vocation et s'agissant de zones desservies par le réseau public d'assainissement, il n'est pas défini de superficies minimales. Par ailleurs, ces secteurs n'ont pas d'enjeu de conservation d'une morphologie traditionnelle.

### Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9,10)

#### Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

D'une manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins de 4 mètres de l'alignement des voies. Ce recul permet de conserver une certaine aération du bâti le long des voiries.

#### Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent pour chaque zone les morphologies urbaines pré existantes ou recherchées (tissu urbain discontinu).

Elles permettent également la constitution d'un tissu urbain aéré et d'espaces verts limitant ainsi l'impact de l'urbanisation au contact des espaces naturels.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

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

Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé dans ces zones.

#### Article 9 - Emprise au sol

Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé dans ces zones.

#### Article 10 : hauteur

Pour l'ensemble des zones, la hauteur est mesurée du sol naturel ou excavé, jusqu' à l'égout du toit.

Les règles de hauteur ont été fonction de la typologie urbaine existante ou recherchée et de la vocation attribuée à chaque zone.

**En zone UE**, pour le secteur UEa, destiné à l'accueil d'équipements de sports et loisirs, la hauteur est limitée à 12 mètres, en cohérence avec les équipements du lycée de la montagne.

Pour le secteur UEb, destiné à recevoir des équipements sanitaires, scolaires et un musée la hauteur est limitée à 9 mètres.

**En zone UT**, la hauteur des constructions est définie en fonction de la destination des différents secteurs.

Dans le secteur UTa, destiné à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs, de camping caravanning, d'équipements de tourisme, de loisirs et de sports, la hauteur des constructions est limitée à 5 m, sur les terrains en pente, une hauteur frontale est fixée à 7m maximum. Pour les habitations légères de loisirs, la hauteur est limitée à 3m.

Dans le secteur UTb, destiné à l'accueil de lits banalisés, la hauteur des constructions est limitée à 7m, sur les terrains en pente, une hauteur frontale est fixée à 9m maximum.

Dans le secteur UTc, destiné à l'accueil de l'hébergement hôtelier et d'accueil de lits banalisés, la hauteur des constructions est limitée à 9m, sur les terrains en pente, une hauteur frontale est fixée à 12m maximum.

**EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES****Adapter les prescriptions aux secteurs (article 11 aspect extérieur)**

Cet article définit un minimum de principes généraux permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti.  
La zone UT bénéficie de règles plus complètes qui seront développées plus loin.

**Les règles de stationnement (article 12)**

Dans toutes les zones, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

**Dans la zone UTa :**

1 place de stationnement par emplacement de caravane ou par tente ou par habitation légère de loisirs.

**Dans les secteurs UTb et UTc :**

Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place de stationnement par unité d'accueil.

**Traiter les espaces libres (article 13)**

Cet article rappelle les règles générales permettant d'assurer le maintien des plantations existantes.

**Les règles de densité (article 14)**

Les règles de densité sont fixées conformément au caractère et à la morphologie existante des différents secteurs et dans l'objectif recherché de conforter et développer l'accueil et l'hébergement touristique.

Dans les secteurs UTa et UTb, le COS est fixé à 0,20.

Dans le secteur UTc, le COS est fixé à 0,40.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER

## Les zones à urbaniser

Selon l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

A la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que le parti d'aménagement d'ensemble, ne sont pas suffisamment connus.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ces secteurs, les zones sont considérées comme inconstructibles à l'exception des travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination.

Leur mise en œuvre se fera après modification ou révision du PLU.

La zone AU comprend 4 secteurs :

|                                  | DESTINATION         | SURFACE |
|----------------------------------|---------------------|---------|
| <b>Zone AUa<br/>Saint Dalmas</b> | Accueil touristique | 4,12    |
| <b>Zone AUb<br/>La Roche</b>     | Habitat             | 5,29    |
| <b>Zone AUc<br/>La Bolline</b>   | Greffe de village   | 1,13    |
| <b>Zone AUd<br/>La Colmiane</b>  | Accueil touristique | 7,46    |

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER

### A Saint Dalmas :

Le secteur **AUa** : cette zone était classée en zone NA d'urbanisation future au POS approuvé. Elle constitue une réserve foncière permettant l'accueil de structures d'hébergement d'équipements et d'activités touristiques.

### A La Roche :

Le secteur **AUb** est une zone occupée par un habitat individuel très diffus. Les caractéristiques des réseaux sont insuffisantes pour recevoir une urbanisation plus dense.

La commune souhaite, sur ce secteur, compléter le maillage urbain existant, l'objectif étant de renforcer la centralité de la Bolline-La Roche.

### A la Bolline :

Le secteur **AUc** est une zone naturelle qui était classée au POS approuvé en zone NA d'urbanisation future. Cet espace était considéré comme une zone d'extension du hameau de la Bolline.

La commune considère que, outre le fait que l'ouverture à l'urbanisation nécessite de lourds investissements en matière d'accessibilité routière, un classement permettant un aménagement à court terme ne peut être envisagé sans qu'il y ait une réflexion d'ensemble sur le schéma d'organisation et les formes urbaines à privilégier.

### A la Colmiane :

Le secteur à urbaniser **AUd** correspond à un espace naturel situé en continuité du centre urbain de la Colmiane. Il est destiné à recevoir de l'hébergement, des équipements et des activités liés aux sports et à l'accueil touristique.

Pour cette zone, le cahier des charges pour la réalisation des différents projets envisagés sera très exigeant notamment en ce qui concerne le traitement architectural, l'intégration paysagère des constructions et l'utilisation des énergies renouvelables.

Ce secteur constitue également une réserve foncière, dont la commune est en partie propriétaire. Elle constitue un atout majeur pour le développement de la station de la Colmiane.

Les capacités de cette zone sont de nature à satisfaire les objectifs du PADD en matière d'accueil en lits banalisés, soit 450 au total.

Aujourd'hui, ces quatre sites ne sont pas complètement desservis par les équipements d'infrastructure et nécessitent de lourds investissements en matière de voirie.

La mise en œuvre de ces zones à urbaniser sera conditionnée par la réalisation d'un projet d'aménagement qui définira les équipements à réaliser et les principes d'organisation et de structuration urbaine.

Pour l'ensemble des zones AU du PLU de Valdeblorre, leur ouverture à l'urbanisation est fortement conditionné par le renforcement et la mise aux normes de la station d'épuration. Les études détaillées dans les annexes sanitaires (pièces n°6 du PLU) indiquent que la commune doit réaliser un certains nombres de travaux avant l'ouverture à l'urbanisation de tout nouveau secteur.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES

**Les zones agricoles**

La zone agricole (A) est une zone protégée destinée à pérenniser les espaces qui présentent un potentiel agronomique.

Certains espaces identifiés dans le diagnostic, constituent des éléments qui participent à la qualité, à l'identité et à la gestion du paysage.

Les zones agricoles de Valdeblorre sont toutes inconstructibles pour toute occupation et utilisation des sols non liées à l'agriculture. Seules sont admises les constructions à usage agricole et celles relevant de l'agrotourisme.

|        | Superficie en hectare | % par rapport à la surface communale |
|--------|-----------------------|--------------------------------------|
| Zone A | 195,58                | 2,10                                 |

**La destination générale des sols (articles 1 et 2)**

Afin de préserver ces espaces et d'éviter les mutations de destinations qui nuiraient à l'activité agricole, seules sont autorisées, sous réserve de règles concernant les risques naturels, les constructions, les affouillements et les exhaussements du sol, directement liés et nécessaires à l'activité agricole. Il s'agit des locaux agricoles, des constructions à usage d'habitation des exploitants et des bâtiments d'élevage

**Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)**

Ces articles fixent les conditions de dessertes de la zone.

**Article 3 :**

Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, la règle prévoit que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.

**Article 4 :**

En raison du caractère de la zone, les constructions autorisées dans la zone qui ne peuvent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés selon les normes et règlements en vigueur.

**EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES****Caractéristique des terrains (articles 5)**

En raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle de superficie minimale pour les terrains constructibles.

**Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9,10)**

Articles N6 et N7 : les constructions admises dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et des limites séparatives.

Articles N8 et N9 : en raison du caractère de la zone, les articles N8 et N9 ne sont pas réglementés.

Article N10 : Afin de limiter la volumétrie des constructions autorisées, les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit.

**Adapter les prescriptions aux secteurs (article 11 aspect extérieur)**

Afin d'assurer une bonne insertion architecturale des constructions l'article 11 rappelle les principes d'insertion des constructions dans le site.

**Les règles de stationnement (article 12)**

Conformément à la vocation de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, la règle indique seulement que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises, doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

**Traiter les espaces libres (article 13)**

En raison du caractère de la zone, l'article 13 n'est pas réglementé.

**Les règles de densité (article 14)**

**Afin de conserver le caractère naturel des zones agricoles, la SHON autorisée par exploitation agricole et limitée à 150 m<sup>2</sup>.**

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES

### Les zones naturelles

La zone naturelle (N) est amenée à évoluer de façon modérée. Elle constitue une zone protégée mixte qui répond à plusieurs objectifs traduits dans le règlement et notamment :

- protéger les espaces de nature et les paysages tout en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes,
- préserver et protéger le hameau des Vignes et celui de Mollières situé au coeur des espaces naturels,
- répondre aux besoins liés aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'équipements sportifs, par le biais d'aménagements légers

Des secteurs différents ont été créés en fonction des différentes spécificités des zones N.

- le secteur Nc correspond aux constructions à usage d'habitation existantes, situées dans les zones agricoles, mais non liées à une exploitation agricole.
- le secteur NL regroupe un espace de loisirs, de sports et touristique à dominante naturelle.
- Le secteur Ns comprend l'ensemble des espaces appartenant au domaine skiable de la station de la Colmiane.
- Le secteur Nv correspond aux constructions situées au quartier des vignes.

|                        | DESTINATION   | SURFACE |
|------------------------|---|---------|
| N                      | Espaces naturels  | 8996,93 |
| NL1 La Bolline         | Manifestations festives                                 | 2,06    |
| NL2 Saint Dalmas       | Centre de vacances                                      | 5,73    |
| NL3 La Colmiane        | Activités accro-branche                                 | 9,04    |
| Nb, Nb1, Nb2 Mollières | Réhabilitations du bâti ancien<br>Aire de stationnement | 2,05    |
| Ns La Colmiane         | Domaine skiable   | 22,98   |
| Nv Les Vignes          | Habitat situé en zone naturel                           | 11,85   |
| Total N                |   | 9052,20 |

#### 1- Les espaces naturels et forestiers (N)

Elle délimite les espaces naturels et forestiers qui sont préservés et qui ne reçoivent aucune urbanisation nouvelle.

Elle regroupe essentiellement les espaces d'altitude et les boisements situés sur les versants qui dominent les espaces d'urbanisation. Ils sont difficilement pénétrables et d'une grande richesse faunistique et floristique. Ils forment le grand cadre paysager du Haut Pays et constituent, à ce titre, les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Tous ces éléments justifient leur classement en zone N avec des mesures d'espaces boisés classés pour certains secteurs sensibles du point de vue forestier.

#### La destination générale des sols (articles 1 et 2)

S'agissant d'espaces naturels l'article 1 du règlement s'attache à interdire toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article 2. Cette disposition permet d'affirmer de manière encore plus forte la spécificité de chacun des secteurs de la zone naturelle.

D'un point de vue réglementaire, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone naturelle (N) sont soumises à des conditions.

Tout d'abord, il s'agit de protéger les espaces naturels et les paysages en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes.

En effet, la zone N comporte des constructions existantes dont l'extension est contrôlée par l'article 2. Ce dernier prévoit que l'extension mesurée est admise si elle est limitée à 30% de la S.H.O.N du bâtiment initial ou originel et elle est limitée à une seule fois. Est également pris en compte la SHOB des annexes qui ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> après extension.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

Ensuite, compte tenu de l'identité montagnarde de la commune, le règlement autorise les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux.

Enfin, le règlement autorise les constructions liées au fonctionnement et à la gestion de la station d'épuration localisée en zone naturelle.

### Les espaces boisés classés

Cette notion d'espaces boisés classés n'est subordonnée ni à la qualité ni à l'existence d'un boisement préalable.

Les espaces boisés classés ne doivent pas être confondus avec les espaces naturels à protéger.

Les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement.

Ils se situent principalement dans les secteurs N.

### 2- La zone de réhabilitation du bâti ancien de Mollières (Nb, Nb1 et Nb2).

Le secteur Nb et le sous secteur Nb1 correspondent à l'emprise du vieux hameau de Mollières.

#### La destination générale des sols (articles 1 et 2)

D'un point de vue règlementaire, ces zones sont très restrictives en terme de constructibilité. Afin de préserver l'identité du hameau de Mollières et la morphologie bâtie existante, l'article 2 n'autorise que les occupations et utilisations du sol suivantes, pour les secteurs Nb et Nb1 :

- L'aménagement et la reconstruction de bâtiments à condition de respecter les emprises ad aedificandum définies au plan annexé,
- Les aires de jeux et de sports nécessaires à la vie des résidents.

Pour le secteur Nb2 :

- Les aires de stationnement

#### Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

En terme de desserte par les réseaux, la réhabilitation et la restauration des constructions autorisées dans le hameau de Mollières doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. Par contre, aucun réseau public d'assainissement n'est prévu. Le traitement des eaux usées s'effectue par des systèmes individuels.

#### Caractéristique des terrains (articles 5)

En raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle de superficie minimale pour les terrains constructibles.

#### Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9,10)

Article 6, 7 et 9 :

les constructions doivent s'implanter dans les zones ad aedificandum.

Article 10 :

Concernant la hauteur des constructions autorisées, le règlement prend en compte la morphologie du bâti existant. Ainsi, dans le secteur Nb, la hauteur (calculée à l'égout du toit) est limitée à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans toutefois être inférieur à 6 mètres en façade sud. De plus, les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial, ou à défaut, voisin.

Dans le sous-secteur Nb1, situé le long du chemin du Pont de Paul, la hauteur est calculée par rapport au niveau de la voie et ne doit pas excéder 3,50m au faitage.

Cette disposition permet de conserver les vues vers le grand paysage, lorsque l'on emprunte la rue principale du hameau.

Pour le sous secteur Nb2, correspondant au parking, aucun hauteur n'est précisée.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Secteur Nb :

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans toutefois être inférieur à 6 mètres en façade sud. Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial, ou à défaut, voisin.

### Secteur Nb1 :

La hauteur sera calculée par rapport au niveau de la voie (chemin du Pont de Paul) et ne pourra pas dépasser 3,50m au faitage.

### Secteur Nb2 :

Non réglementé.

### Adapter les prescriptions aux secteurs (article 11 aspect extérieur)

Compte tenu des caractéristiques architecturales du bâti ancien, le règlement précise les dispositions permettant sa mise en valeur et sa préservation.

Les constructions doivent s'inspirer des anciens volumes et respecter les règles suivantes :

#### Les façades :

Possibilité mesurée d'enduit lisse avec un badigeon de couleur dans les tons ocres/roses ou beiges de préférence et encadrements des baies en blanc.

La façade pignon sera haute par rapport à sa largeur d'implantation.

Tout décor peint devra être reconstitué à l'identique.

Le triangle des combles peut être traité en bardage bois avec ou sans débord par rapport au nu du mur maçonné.

#### Les ouvertures :

Sur une même façade, celles-ci seront, dans la mesure du possible, alignées verticalement, horizontalement et symétriques par rapport à l'axe du faitage,

Dans les triangles des combles (pignon), on admet la possibilité d'intégration des baies de dimensions plus importantes dans la mesure où elles sont comprises dans un panneau de bardage bois.

Leur surface sera inférieure à celle des pleins. Les volets et les menuiseries seront en bois.

#### Éléments extérieurs (balcons, escaliers, garde-corps) :

Ces éléments seront en bois.

#### Les toitures :

La ligne de faitage sera perpendiculaire aux combles de niveau.

La pente des toits sera de l'ordre de 40 à 50°.

La couverture sera en bardeaux de mélèzes avec débord de toit important, sur pignon sud de l'ordre de 1,00m et latéralement de 0,50m.

Les velux et chiens assis sont proscrits.

Les volumes secondaires peuvent être en bois ou de maçonnerie et avoir une pente de toit plus faible.

### Les règles de stationnement (article 12)

Conformément à la vocation de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises, doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

### Traiter les espaces libres (article 13)

Des mesures sont prises pour préserver les boisements existants par l'inscription d'espaces boisés classés pour les boisements présentant un intérêt.

### Les règles de densité (article 14)

Compte tenu de la nature de la zone N, l'article N14 n'est pas réglementé.

-

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### 3- La zone de sports, loisirs et hébergement touristique à dominante naturelle (NL).

#### La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Ce secteur correspond aux espaces sportifs, de loisirs et touristique : ensembles d'aires de jeux, terrains de loisirs et espaces aménagés à vocation d'espaces de détente. Il comprend également une structure d'hébergement touristique (centre de vacances) dont il est envisagé une extension mesurée.

Cette disposition permet d'encadrer finement les occupations et utilisations du sol autorisées tout en pérennisant les activités de loisirs de sports et le centre de vacances existant, conformément aux orientations du P.A.D.D.

Les règles édictées visent à assurer une préservation des espaces naturels avec la prise en compte des installations à vocation de tourisme, de sports et de loisirs.

Il se décompose en trois sous-secteurs distincts :

- *Sous secteur NL1* : situé à l'entrée ouest de la Bolline, il est destiné à des manifestations festives (rencontres sportives, animations culturelles,...). Il accueille également un parking et un jardin public. Aucune construction n'est autorisée

L'article 1 autorise les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parkings et les installations, les aménagements à vocation de sports et de loisirs, les jardins publics sans création de SHOB ni de SHON.

- *Sous secteur NL2* : situé à Saint Dalmas, à proximité du parc résidentiel de loisirs. Il accueille un centre de vacances. En réponse aux besoins du centre de vacances, la commune inscrit dans le PLU, la possibilité de créer une salle polyvalente de 200 m<sup>2</sup> de SHON maximum. Elle sera destinée aux activités dispensées par le centre de vacances.

L'article 1 autorise les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et installations destinés à l'accueil du public, aux activités sportives, de loisirs, de plein air ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires.

- L'aménagement et l'extension du centre de vacances existant, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON. L'extension envisagée sera destinée à la seule création d'une salle polyvalente pour les activités culturelles et de loisirs du centre de vacances existant.

- *Sous secteur NL3* : situé à la Colmiane il correspond aux activités d'accro-branche existantes. Aucune construction n'est autorisée.

L'article 1 autorise les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et aménagement à vocation de sports et loisirs sans création de SHOB ni de SHON.

### 4- Le domaine skiable de la station de la Colmiane (Ns).

Cette zone recouvre la totalité du domaine skiable de la Colmiane.

Conformément aux dispositions de la loi Montagne (article L. 145-3-II du code de l'urbanisme), le PLU autorise les constructions directement liées et nécessaires à l'activité du domaine skiable.

Cette disposition permet d'encadrer finement les occupations et utilisations du sol autorisées tout en pérennisant les activités liées à l'animation sportive conformément aux orientations du P.A.D.D.

### 5- Nv les Vignes :

Ce secteur correspond aux habitations existantes situées dans le quartier des Vignes.

#### La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Le règlement ne permet que l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON des constructions existantes, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la SHOB des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> après extension.

Cette disposition répond à deux objectifs :

- conserver le caractère du quartier,
- interdire toute construction nouvelle en l'absence d'une desserte suffisante par les réseaux.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### 6- La zone Nc

#### La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Ce secteur correspond aux habitations situées de façon isolées et marginale, dans les zones agricoles mais non liées à une exploitation.

Il s'agit d'assurer, en priorité, la préservation de l'entité agricole qui participe notamment à la structure paysagère du grand paysage, à l'identité du territoire et au maintien de l'activité agricole. Dans cet objectif et afin de prendre en compte les constructions existantes, la règle de la zone Nc limite les occupations et utilisations du sol, notamment, il prévoit uniquement l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON des constructions à usage d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m<sup>2</sup>, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la SHOB nouvelle créée ne devra pas excéder 60m<sup>2</sup>.

**Pour l'ensemble des secteurs NI, Ns, Nv,Nc, les dispositions réglementaires concernant les articles 3 à 14 sont communes.**

#### Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

Ces articles fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone, les constructions autorisées dans la zone qui ne peuvent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés selon les normes et règlements en vigueur.

#### Caractéristique des terrains (articles 5)

En raison du caractère de la zone, il n'est pas fixé de règle de superficie minimale pour les terrains constructibles.

#### Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9,10)

Articles N6 et N7 : les constructions admises dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et des limites séparatives.

Articles N8 et N9 : en raison du caractère de la zone, les articles N8 et N9 ne sont pas réglementés.

Article N10 : Afin de limiter la volumétrie des constructions autorisées, les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres.

#### Adapter les prescriptions aux secteurs (article 11 aspect extérieur)

Afin d'assurer une bonne insertion architecturale des constructions l'article 11 rappelle les principes d'insertion des constructions dans le site.

#### Les règles de stationnement (article 12)

Conformément à la vocation de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, la règle indique seulement que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises, doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

## EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

### Traiter les espaces libres (article 13)

Des mesures sont prises pour préserver les boisements existants par l'inscription d'espaces boisés classés pour les boisements présentant un intérêt.

### Les règles de densité (article 14)

Compte tenu de la nature de la zone N, l'article N14 n'est pas réglementé.

## LA SUPERFICIE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

| PLU                            |                  |             |
|--------------------------------|------------------|-------------|
| Zones                          | Superficie en ha | %           |
| <b>Zones urbaines</b>          |                  |             |
| <b>TOTAL UA</b>                | <b>11,21</b>     | <b>0,12</b> |
| UBa                            | 13,72            | 0,15        |
| UBb                            | 14,82            | 0,16        |
| UBc                            | 0,23             | 0,00        |
| <b>TOTAL UB</b>                | <b>28,77</b>     | <b>0,31</b> |
| UCa                            | 35,38            | 0,38        |
| UCb                            | 21,1             | 0,22        |
| <b>TOTAL UC</b>                | <b>56,48</b>     | <b>0,61</b> |
| UD                             | 2,61             | 0,02        |
| UDa                            | 19,54            | 0,21        |
| <b>TOTAL UD</b>                | <b>22,15</b>     | <b>0,24</b> |
| UEa                            | 3,57             | 0,04        |
| UEb                            | 1,18             | 0,01        |
| <b>TOTAL UE</b>                | <b>4,75</b>      | <b>0,05</b> |
| UTa                            | 6,29             | 0,07        |
| UTb                            | 0,53             | 0,01        |
| UTc                            | 4,05             | 0,04        |
| <b>TOTAL UT</b>                | <b>10,87</b>     | <b>0,12</b> |
| <b>Total zones urbaines</b>    | <b>134,23</b>    | <b>1,44</b> |
| <b>Total zones à urbaniser</b> |                  |             |
|                                | <b>18,00</b>     | <b>0,19</b> |
| AUa                            | 4,12             | 0,04        |
| AUb                            | 5,29             | 0,06        |
| AUc                            | 1,13             | 0,01        |
| AUd                            | 7,46             | 0,08        |

| POS                         |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Zones                       | Superficie en ha |
| <b>Zones urbaines</b>       |                  |
| UA                          | 12,3             |
| <b>UB dont :</b>            | <b>34,6</b>      |
| <i>UB</i>                   | 31               |
| <i>UBa</i>                  | 2,6              |
| <i>UBm</i>                  | 1                |
| <b>UC dont :</b>            | <b>34,4</b>      |
| <i>UC et UCa</i>            | 32,6             |
| <i>UCr</i>                  | 1,8              |
| <b>UD dont :</b>            | <b>57,9</b>      |
| <i>UD</i>                   | 55,6             |
| <i>UDr</i>                  | 2,3              |
| <b>UT dont :</b>            | <b>7,4</b>       |
| <i>UT</i>                   | 6,9              |
| <i>UTa</i>                  | 0,5              |
| <b>Total zones urbaines</b> | <b>146,6</b>     |
| <b>Zones à urbaniser</b>    |                  |
| NA                          | 11,1             |

## LA SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

| PLU                   |                  |              |
|-----------------------|------------------|--------------|
| Zones                 | Superficie en ha | %            |
| <b>Zones urbaines</b> |                  |              |
| N                     | 8996,93          | 95,71        |
| NL1                   | 2,06             | 0,02         |
| NL2                   | 5,73             | 0,06         |
| NL3                   | 9,04             | 0,10         |
| <b>TOTAL NL</b>       | <b>16,83</b>     | <b>0,18</b>  |
| Nb                    | 1,36             | 0,01         |
| Nb1                   | 0,04             | 0,00         |
| Nb2                   | 0,65             | 0,01         |
| <b>TOTAL Nb</b>       | <b>2,05</b>      | <b>0,02</b>  |
| <b>TOTAL Ns</b>       | <b>22,98</b>     | <b>0,24</b>  |
| <b>TOTAL Nv</b>       | <b>11,85</b>     | <b>0,13</b>  |
| <b>TOTAL N</b>        | <b>9052,20</b>   | <b>97,33</b> |
| A                     | 195,58           | 2,10         |

| POS                           |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Zones                         | Superficie en ha |
| Zones agricoles<br>NC         | 222,5            |
| Zones Naturelles<br>ND        | 7459,8           |
| <b>Total zones naturelles</b> | <b>7693,4</b>    |

**LA SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Récapitulatif :

Zones urbaines : 138,76 hectares soit environ 1,5% du territoire communal.

Zones à urbaniser : 18 hectares soit environ 0,2 % du territoire communal

Zones agricoles : 192,60 hectares soit environ 2% du territoire communal

Zones naturelles : 9066,64 hectares soit environ 96,3% du territoire communal

| PLU               |                  |
|-------------------|------------------|
| Zones             | Superficie en ha |
| ZONES URBAINES    | 134,23           |
| ZONES A URBANISER | 18,00            |
| ZONES AGRICOLES   | 195,58           |
| ZONES NATURELLES  | 9052,20          |

| POS               |                  |
|-------------------|------------------|
|                   | Superficie en ha |
| ZONES URBAINES    | 146,6            |
| ZONES A URBANISER | 11,10            |
| ZONES AGRICOLES   | 222,50           |
| ZONES NATURELLES  | 7693,40          |

Globalement le PLU a réduit les zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal (- 12, 37 hectares). Par contre la surface des zones à urbaniser a augmenté (+ 6,9 hectares). La surface des terres classées en zone agricole a également diminué (- 26,92hectares).

Les zones naturelles ont augmenté de + 1358,80 hectares

## LES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDUELLES

| ZONE         | COS/SM              | SURFACE DE LA ZONE (HA) | % DE SURFACE A DEDUIRE (voirie, topographie) | SURFACE disponible (HA) | SHON A REALISER | nbre lgts existants | NBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS |
|--------------|---------------------|-------------------------|--|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|
| UB a         | 0,50                | 13,72                   | 20%  | 11,00                   | 55000           | 85                  | 200                        |
| UB b         | 0,30                | 14,82                   | 35%  | 9,63                    | 28890           | 61                  | 129                        |
| UC a         | 0,20                | 35,38                   | 35%  | 20                      | 40000           | 160                 | 105                        |
| UC b         | 1500 m <sup>2</sup> | 21,1                    | 20%  | 16,88                   | 112 logts       | 78                  | 30                         |
| UD           | 1500 m <sup>2</sup> | 4,21                    | 30%  | 1,8                     | 12 logts        | 10                  | 2                          |
| UDa          | 1500 m <sup>2</sup> | 19,54                   | 30%  | 13,67                   | 91 logts        | 45                  | 26                         |
| <b>TOTAL</b> |                     | <b>107,2</b>            |  | <b>72,98</b>            |                 | <b>439</b>          | <b>492</b>                 |

L'évaluation des capacités résiduelles d'accueil sur la commune a été réalisée sur la base de deux études spécifiques :

Une analyse des constructions réalisées ces dernières années et une enquête parcellaire sur les zones urbaines.

Ces deux études portent sur les zones UB, UC et UD du PLU. Les zones UA n'ont pas été prises en compte du fait des très faibles capacités restantes. De même, les projets des zones à urbaniser ne figurent pas dans cette évaluation. L'état d'avancement des projets d'aménagement prévus sur ces secteurs ne permet pas de quantifier de manière fiable les capacités d'accueil.

Le P.L.U. dégage une capacité globale estimée à environ 500 logements.

Cette estimation représente l'offre globale au terme du P.L.U.

L'examen de l'offre foncière montre qu'il existe un phénomène de rétention foncière (tous les terrains susceptibles d'être construits ou d'être restructurés) ne seront pas mis sur le marché pendant la période des prochaines années (perspectives prises en compte pour le P.L.U.). Ce taux de rétention foncière peut être estimé à 2 (1 terrain sur 2 pourrait être aménagé à l'horizon du P.L.U., ce taux correspond au contexte général observé sur le secteur concerné).

Ainsi, l'offre « réalisable » à l'horizon du P.L.U. serait de :

- 250 nouveaux logements.

Cette offre répond aux objectifs de développement maîtrisé du PADD tout en préservant des capacités futures et en permettant d'assurer la mise à niveau des équipements adaptés.

Soit 34 nouveaux logements par an dont 16 résidences en appliquant un taux de résidences principales de 47%. Celui-ci correspondant à une prise en compte des besoins en logements pour les résidents permanents. Il s'appuie également sur la tendance enregistrée ces dernières années. Ainsi, pour la période 1999-2005, la commune a enregistré un rythme annuel de croissance des résidences principales de 11 logements par an et une croissance annuelle de 20 résidences et logements occasionnels par an (données extraites du tableau figurant dans le chapitre 4 "explication des choix retenus pour établir le PADD – Les prévisions économiques et démographiques").

**LES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDUELLES**

Le POS de 2002 dégageait des zones constructibles importantes : 146 hectares classés en zone urbaines UA, UB, UC et UD.

Sur l'ensemble des zones UB, UC et UD destinées à l'accueil des nouveaux logements et représentant 126,9 hectares, le POS de 2002 prévoyait une capacité résiduelle d'accueil de 262 nouveaux logements. En appliquant un coefficient de rétention de 3, le POS de 2002 permettait la création de 87 logements.

Aujourd'hui, le PLU offre une capacité d'accueil résiduelle de 250 nouveaux logements sur les 111,7 hectares de zones UB, UC et UD (comprenant la Colmiane) et après application du coefficient de rétention de 2.

La suppression des superficies minimales constructibles dans les secteurs assainis par le réseau public et la hausse du COS en zone UB (0,30 en 2002 et 0,50 dans le PLU) expliquent en partie la hausse des droits à bâtir. Par ailleurs, la commune propose une offre de constructible à la hauteur de son projet d'aménagement