

SAINT ETIENNE LE LAUS PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT.

PLU approuvé octobre 2012

Modifié février 2013

Révisions allégées et modifications V4-février, modifiée avril 2014

approuvé par délibération le 5 septembre 2014

PLU SAINT ETIENNE LE LAUS - REGLEMENT

le maire



Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 06 avril 2022

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Historique du règlement et de ses modifications :

Version 1 : PLU approuvé en octobre 2012.

Version 2 : PLU modifié (contrôle de légalité) : février 2013.

Version 3 : Révisions allégées n°1, 2 et 3 et modification n°1 2014.

Version 4: Modification simplifiée, avril 2022

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de :
SAINT ETIENNE LE LAUS, Hautes-Alpes.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Le règlement du P.L.U. se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'Urbanisme dans les limites définies à l'article R.111-1, les articles suivants demeurent opposables, nonobstant les dispositions du PLU :

- **R 111.2 :** *(D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II) :* Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **R 111.15 :** *(D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II) :* Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **R. 111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Demeurent également applicables :

1. Les directives territoriales d'aménagement définies à l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.

G1. Affectations dominantes des zones et constructions autorisées :

Le PLU a défini 15 zones :

Cinq zones urbaines :

- **U1** : zone agglomérée des villages et hameaux existants.
- **U2** : zone d'extension immédiate des villages existants.
- **U3** : zone d'activité à caractère commercial et tertiaire.
- **U4** : zone d'activité à caractère artisanal.
- **U5** : zone à caractère touristique et culturel (sanctuaire du Laus : hôtellerie).
- **U6** : zone à caractère culturel (sanctuaire du Laus : église).

Trois zones réservées à l'urbanisation future :

- **AU0** : zone d'urbanisation conditionnelle à dominante d'habitation.
- **AU1** : zone d'urbanisation future conditionnelle à dominante d'habitation.
- **AU2** : zone d'urbanisation future stricte.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 devra obligatoirement faire l'objet d'une procédure de modification du PLU.

Quatre zones naturelles :

- **A** : zone d'exploitation agricole, sans construction.
- **Ac** : zone réservée aux constructions agricoles.
- **N** : zone naturelle forestière, pastorale ou protégée.
- **N1** : zone paysagère protégée.
- **N2** : zone naturelle où les campings sont autorisés.
- **N3** : zone naturelle où les aires de stationnement sont autorisées.

L'affectation dominante des zones n'exclut pas des occupations du sol variées, à condition que celles-ci soient compatibles entre elles. Ces affectations sont précisées aux articles 2 de chaque zone.

G2. Constructions interdites ou autorisées sous conditions :

L'article 1 de chaque zone définit les occupations et utilisations du sol interdites ;
L'article 2 de chaque zone définit les occupations et utilisations du sol soumises à condition.
Ce qui n'est, ni interdit, ni soumis à condition, est autorisé.

Définition des catégories d'occupation ou d'utilisation des sols :

Construction

- Habitation : tout logement permanent ou saisonnier, y compris locatifs (compris résidences de tourisme).
- Hébergement hôtelier : hôtels, villages de vacances, gîtes, campings, habitations légères de loisirs.
- Bureaux.
- Commerces.
- Artisanat.
- Industrie.
- Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres.
- Entrepôts, compris aires de stationnement couvertes.
- Constructions publiques ou d'intérêt collectif.
- Piscines.
- Caveaux et monuments funéraires.

Autres utilisations du sol

- Pylônes, poteaux, statues.
- Eoliennes.
- Ouvrages d'infrastructure : voies – ponts.
- Canalisation et lignes aériennes et constructions accessoires.
- Aires de stationnement en plein air, dépôts de véhicules ou caravanes.
- Carrières, affouillements et exhaussements du sol.
- Aires d'accueil des gens du voyage.
- Terrains de sport et loisirs.

Règles d'éloignement par rapport aux bâtiments d'élevage.

Les règles d'éloignement vis-à-vis des bâtiments d'élevage sont toujours réciproques. Elles sont définies par le règlement sanitaire départemental. Toutefois, l'autorité qui délivre le permis de construire peut déroger à ces règles après avis de la chambre d'agriculture.

Bâtiments existants hors zones agricoles et naturelles.

Par « bâtiment existant », on entend tout bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les bâtiments existants peuvent être aménagés sans limitation de COS, à l'intérieur du volume existant non modifié. Les extensions limitées sont éventuellement admises par le règlement de chaque zone.

Bâtiments existants en zones agricoles et naturelles.

Les bâtiments existants en zones agricoles et naturelles, non conformes à la vocation de la zone sont soumis aux règles suivantes :

1. Réhabilitation sans changement d'affectation.

Seule la réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial est possible, à condition que celle-ci ne modifie pas le volume initial et que les matériaux traditionnels soient réemployés.

Les bâtiments affectés à l'habitation à la date d'approbation du PLU peuvent être réhabilités et éventuellement agrandis de 20 m² maximum de surface de plancher. Cet

agrandissement doit être accolé à l'existant, sauf pour la création de garages, dans le cas où la topographie et la configuration de la parcelle ne le permettrait pas.

2. Réhabilitation avec changement d'affectation.

La réhabilitation est possible, aux mêmes conditions que ci-dessus pour les seuls bâtiments mentionnés à l'inventaire prévu à cet effet.

En zone naturelle dans sa totalité et en zone agricole, en cas d'éloignement des voies habituellement déneigées, l'autorisation de réhabiliter pourra être assujettie à la restriction d'usage du bâtiment à certaines périodes de l'année, où les conditions de sécurité ne seraient pas remplies.

On entend par **réhabilitation** d'un bâtiment existant, sa remise en état avec les matériaux d'origine, sans modification de volume, et sans extension.

Sont toutefois autorisés :

- les aménagements intérieurs, sans contrainte particulière ;
- le remplacement d'un matériau par un autre de meilleure qualité (ex. ardoise à la place de la tôle) ;
- les modifications ou créations d'ouvertures à la condition qu'elles reprennent les dimensions, les proportions et les matériaux des ouvertures traditionnelles.

La construction pourra cependant être interdite en cas d'exposition avérée à des risques naturels.

Reconstruction des bâtiments sinistrés :

De manière générale, la reconstruction des bâtiments sinistrés dont la surface de plancher était supérieure à celle autorisée dans la zone reste toujours possible dans le délai maximum de 2 années après le sinistre et à condition de reproduire au maximum le volume initial, sans extension autre que celle autorisée ci-dessus, ou un volume inférieur. La reconstruction pourra cependant être interdite en cas d'exposition avérée à des risques naturels.

G3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.

Toute construction doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.

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

Lorsqu'un terrain dispose de plusieurs possibilités d'accès, l'autorité compétente sur la voirie concernée pourra imposer une localisation ou un regroupement éventuel si des impératifs fonctionnels ou de sécurité le justifie. Un accès unique pourra être exigé en cas de lotissement.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf s'il dispose d'une servitude de passage par acte authentique ou sous seing privé.

L'accès sur les routes à grande circulation, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques est interdit, sauf accord de l'autorité compétente pour la voirie concernée.

Les caractéristiques des voiries nouvelles destinées à un usage collectif seront au minimum les suivantes :

- Largeur de chaussée : 4.50 m minimum.
- Rayon intérieur minimum des voies : 11.00 m
- Surlargeur des voies en courbe $S = 15 / \text{rayon}$ obligatoire si le rayon est inférieur à 50 mètres, soit 1,40 m (15/11).
- Hauteur de passage minimum : 3.50 m
- Pente maxi : 12 %

Ces règles constituent un minimum qui devra être adapté à la taille des opérations et au trafic généré.

Les voies en impasse sont, dans la mesure du possible, à éviter. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire demi-tour.

G4. Conditions de desserte par les réseaux :

a) Eau potable et protection incendie :

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

Les constructions isolées en zone agricole ou naturelle, non desservies par le réseau public, pourront être alimentées par des sources ou des puits dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

b) Assainissement :

• Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public, un dispositif réglementaire d'assainissement doit être réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées traitées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales ou dans les cours d'eau existants.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit

réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

L'écoulement des eaux pluviales dans les fossés situés au bord des voies départementales est assujéti à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

G5. Superficie minimum des terrains :

Voir règles particulières à chaque zone.

G6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Recul sur les voies.

Le règlement de chaque zone fixe une distance minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à respecter.

Cette distance est assortie d'une règle de prospect fixant un rapport entre la hauteur et l'éloignement de l'alignement opposé.

Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, celle-ci constitue le recul minimum obligatoire. Lorsque le terrain est frappé par un emplacement réservé, les règles de recul définies par le règlement de zone s'appliquent sur la limite de cet emplacement.

Le plan peut comporter éventuellement des marges de recul vis à vis des berges de certains cours d'eau ; elles constituent également un recul minimum.

En cas de création de nouvelles parcelles à l'occasion d'un projet d'aménagement d'ensemble, des règles de recul différentes et variées peuvent être définies. Elles seront déterminées graphiquement sur le plan d'aménagement ou dans le règlement spécifique à l'opération.

En l'absence de marge de recul, le recul **R** est modulable selon la pente du terrain de la façon suivante (Ro étant la valeur de base réglementée):

Pente de 0 à 25 % : $R = R_o$

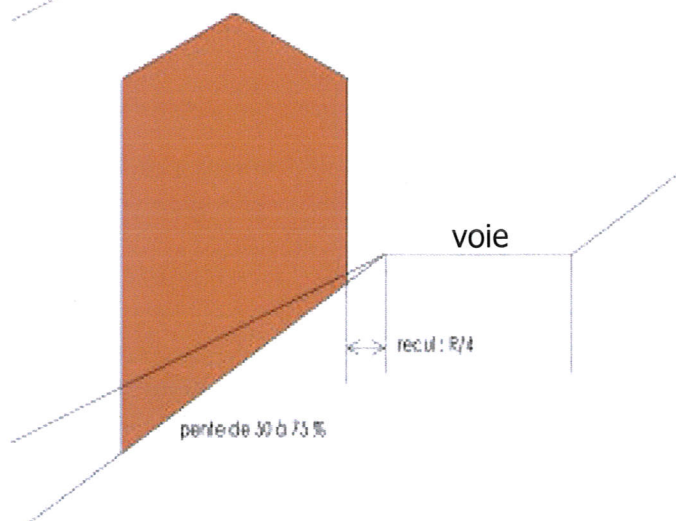
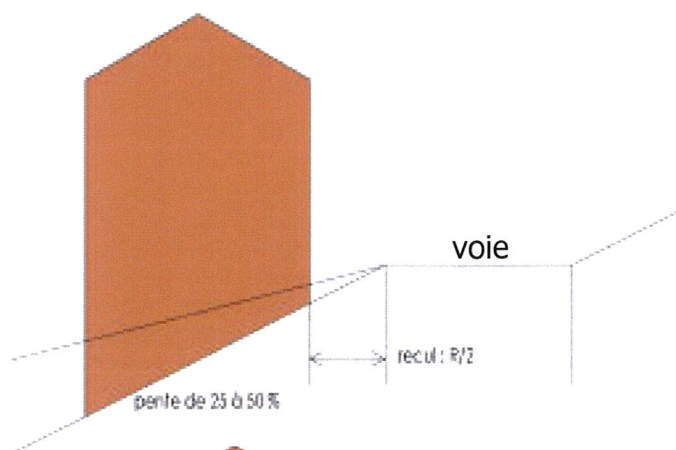
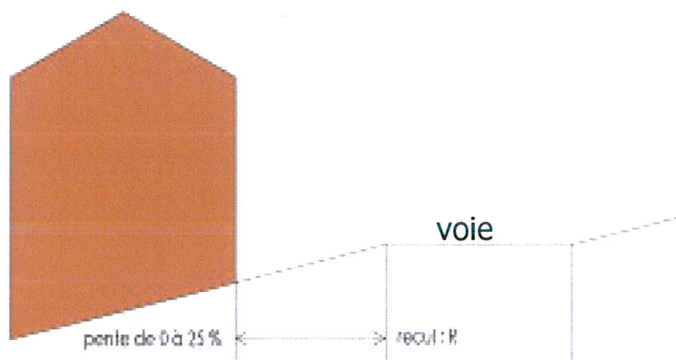
Pente de 25 à 50 % : $R = 1/2 R_o$

Pente de 50 à 75 % : $R = 1/4 R_o$

De la valeur réglementée avec un minimum d'1 m.

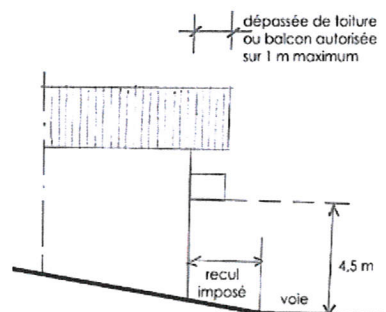
Pente de 75 % et plus : $R = 1$ m

La pente du terrain est la pente mesurée sur une profondeur de 15 m depuis l'alignement de la voie.



- Application des règles de prospect et de recul par rapport aux dépassées de toiture et de balcons.

Les dépassées de toiture et de balcons peuvent être réalisées jusqu'à 1 m maximum au-delà des reculs définis. Lorsque celles-ci survolent le domaine public, elles devront être à 4.50 m de hauteur minimum par rapport à celui-ci.



G7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le règlement de chaque zone fixe une distance minimum par rapport aux limites séparatives.

Cette distance est assortie d'une règle de prospect fixant un rapport entre la hauteur et l'éloignement de la limite.

Les règles de recul s'appliquent aux limites des tenements fonciers. Elles ne s'appliquent donc pas entre parcelles appartenant au même propriétaire, même si celles-ci se situent dans des zones différentes.

- Application des règles de prospect et de recul par rapport aux dépassées de toiture et balcons :

les dépassées de toiture et balcons peuvent être réalisées jusqu'à 1 m maximum au-delà des reculs définis sous réserve qu'elles ne dépassent pas la limite de propriété.

G8. Implantation des constructions sur une même propriété :

Le règlement n'édicte aucune règle à ce sujet.

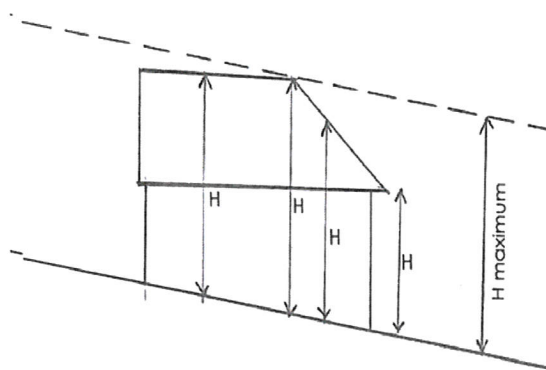
G9. Emprise au sol :

L'emprise au sol est éventuellement définie dans le règlement particulier de chaque zone.

G10. Hauteur maximum des constructions :

Les hauteurs maximum admises sont définies pour chaque zone ; elles comportent :

- Une hauteur limite mesurée à l'égout, point d'intersection entre la façade et la face inférieure des chevrons de toiture, en bas de pente. Pour les toitures en terrasse, la mesure est effectuée au point le plus haut de l'acrotère.
- Une hauteur limite mesurée au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment.
Si la pente du terrain de construction est supérieure à 35% sur l'emprise de la construction, la hauteur maximum de la construction pourra être dépassée sur la façade aval dans la limite d'une adaptation mineure (10%).
Les ouvrages annexes : cheminées, lucarnes d'1 mètre de largeur maximum ne sont pas pris en compte.



La hauteur est toujours mesurée à l'aplomb du point concerné par rapport :

- Au profil du terrain naturel sur une vue en coupe.
- Au profil du terrain naturel ou après déblais en vue de façades, les remblais ne sont jamais pris en compte.

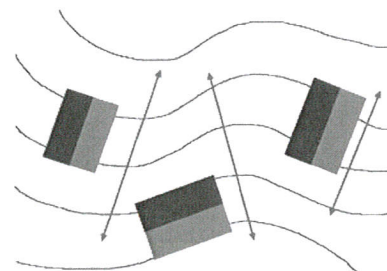
G11. Aspect extérieur des constructions :

Le règlement architectural comporte un corps de règles générales éventuellement complété de règles particulières à chaque zone.

Implantation

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement :

- Aux orientations portées aux plans,
- Ou à défaut aux courbes de niveaux de terrain,
- Ou aux voies de circulation,



En outre, le règlement particulier de chaque zone édicte éventuellement :

- L'obligation de s'implanter sur un côté de la parcelle selon le recul minimum défini (art.7),
- L'obligation de respecter un pourcentage de surface libre de construction (art.9),
- L'obligation d'un volume minimum (art. 14).

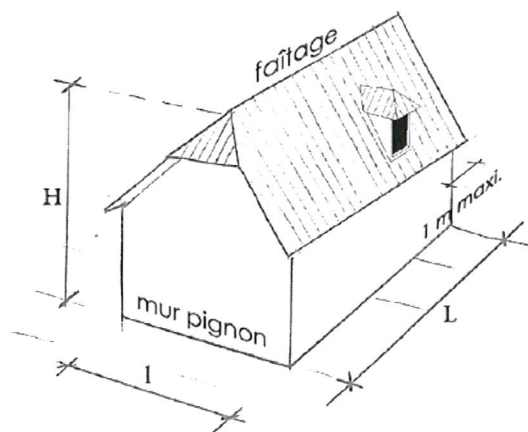
Volumes et toitures

- Les volumes des maisons individuelles s'inscriront dans les 2 limites suivantes :
 - Hauteur inférieure ou égale à la largeur,
 - Longueur supérieure ou égale à la largeur,
- Les toitures seront à deux, trois ou quatre pentes de même inclinaison.
- La pente des toitures sera comprise entre 45 et 80%, des pentes plus faibles ou des toitures-terrasses pourront être admises s'il s'agit d'éléments bas de liaison entre des bâtiments plus élevés. Les toitures comporteront un débord minimum de 60 cm (mesuré à l'horizontale).

La réalisation de toitures-terrasses à couverture végétale est possible pour des bâtiments enterrés sur 60 % minimum de leur périphérie.

La pente de toiture des bâtiments publics non destinés à l'habitation n'est pas réglementée.

- Seules les ouvertures en toiture dans le plan du toit ou sous forme de lucarne traditionnelle sont autorisées. Leur largeur sera de 1 m maximum.



Matériaux et couleurs

Les toitures seront réalisées avec les matériaux suivants :

- Ardoises ou tuiles.

- Bac acier de teinte gris lauze ou gris graphite,
 - Zinc prépatiné.
- La couleur des matériaux sera soit grise, soit brun-rouge (terre cuite).

Enduits de façades

Ils seront adaptés au contexte de la construction :

La couleur des enduits sera choisie en vue de s'intégrer au mieux à l'environnement de la construction.

- Teintes neutres, pastels dans des zones ouvertes sur le paysage, en proscrivant les teintes trop claires, trop lumineuses et trop réfléchissantes,
- Teintes sombres dans les zones boisées ou les zones de faible visibilité,
- Teintes colorées parmi la gamme des couleurs traditionnellement employée localement, à l'intérieur des villages.

Emploi du bois en façade

De manière générale, l'emploi du bois sera limité en façade à 33 % (1/3) de la surface totale des façades des maisons d'habitation. L'emploi du bois n'est pas limité pour les autres types de bâtiments.

Le bois sera soit du mélèze de pays, soit un autre bois traité de teinte sombre. Les lasures claires, jaunes ou de teinte orangée à fort impact visuel, sont interdites.

Le règlement particulier de chaque zone peut modifier la règle générale le cas échéant.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées de façon homogène par rapport aux clôtures voisines.

- Les portails ouvriront obligatoirement sur la propriété privée et seront donc placés en retrait de la voie, si la pente ne permet pas l'ouverture vers l'intérieur de la parcelle.
- Les clôtures ne devront pas créer d'obstacle visuel préjudiciable à la sécurité routière.
- La hauteur maximale des murs sera de 1m, et la hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2m.
- Les murs de soutènement seront de préférence réalisés en pierres sèches.

Abris de jardins

Les abris de jardins non accolés à une construction existante ou un mur seront obligatoirement réalisés :

- Soit en bardage de mélèze non traité ou autre bois de couleur sombre.
- Soit à l'identique de la maison principale si celle-ci respecte les règles architecturales prescrites dans la zone.

Règles spécifiques aux bâtiments agricoles et artisanaux.

Les façades des bâtiments agricoles et artisanaux seront exécutées majoritairement en bardage bois (mélèze de préférence) ou à défaut en bardage d'acier laqué de teinte sombre.

La pente minimum des toitures est ramenée à 30%.

Les bâtiments de petite taille pourront éventuellement être édifiés selon les règles applicables aux maisons individuelles.

La construction de bâtiments de type serre-tunnel est interdite.

Règles spécifiques aux groupements d'habitations (lotissements ou autres).

Le découpage des lots sera la conséquence du plan d'implantation des constructions et non l'inverse.

A cette fin, les dispositions suivantes seront respectées :

- Définir des orientations obligatoires en conformité avec le règlement du PLU ;
- Définir les hauteurs admissibles en tenant compte du dégagement des vues et de l'ensoleillement de chaque construction ;
- Définir les implantations des constructions :
 - En indiquant sur le plan de composition et sur chaque parcelle : un angle obligatoire contre lequel la maison devra être bâtie ;
 - En respectant 'un « prospect solaire » définissant des zones inconstructibles devant chaque façade sud, de façon à ce qu'aucune construction voisine ne soit à l'extérieur d'un angle de 30 ° sur l'horizontale devant la dite façade.
- Définir les zones de stationnement de façon que chaque maison dispose d'un emplacement extérieur sur un espace aménagé devant le portail d'entrée (stationnement de jour). Il sera également prévu des emplacements pour les visiteurs, en dehors des voies de circulation.
- Prévoir les plantations d'arbres de haute tige le long des espaces publics.
- Prévoir une voirie de dimension adaptée conforme aux orientations d'aménagement.
- Définir un modèle unique de clôture.

Règles spécifiques aux bâtiments publics.

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles précédentes sous réserve de justification argumentée.

G12. Stationnement :

De manière générale, les besoins de stationnement des véhicules générés par des constructions privées devront être assurés en dehors des voies publiques. Si les véhicules stationnent avant l'entrée, ils devront le faire en dehors du domaine public (en déportant le portail).

Pour les différentes catégories suivantes, il est exigé :

LOGEMENT ou ACTIVITES TERTIAIRES sans accueil public.	HEBERGEMENT HOTELIER OU TOURISTIQUE	AUTRES CAS
1 place par construction < 80m ² de Surface de plancher 2 places par construction > 80 m ² de Surface de plancher Pour les logements existants, 1 place de stationnement complémentaire sera exigible à partir de 60 m ² de Surface de plancher supplémentaire créée et pour chaque tranche entière de 60 m ² supplémentaire. Lotissements : en plus des places ci- dessus, il sera prévu des emplacements « visiteurs » à raison d'1 place par tranche de 5 lots.	La règle la plus contraignante s'applique : 1 place par chambre ou 1 place pour 4 lits.	Commerces : 1 place pour 20 m ² de surface commerciale. Autres bâtiments recevant du public : 1 place par 15 m ² de surface de plancher ou application du règlement spécifique de la zone.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier **de moins de 300 m, sauf disposition contraire du règlement de la zone**, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme (Taxe forfaitaire pour la création de stationnements publics), **mais seulement si la commune a pris une délibération pour instaurer la PNRAS (Participation pour non réalisation des aires de stationnement), ou s'il acquiert une place de stationnement dans un parc couvert public ou privé. Aucune** règle ne s'applique aux bâtiments publics, ceux-ci, par nature, utilisant le stationnement public.

Types de stationnement.

Le stationnement peut être réalisé pour différents types de véhicules en prenant en compte les équivalences suivantes :

La règle de base est définie pour le stationnement des véhicules légers (VL).

1 stationnement car (50 places) = 20 emplacements VL.

1 stationnement moto = 1/2 emplacement VL.

1 stationnement vélo = 1/4 emplacement VL.

Les places « vélo » seront obligatoirement aménagées avec des range-vélos sur lesquels il sera possible d'accrocher un anti-vol.

G13. Espaces libres et plantations :

Les espaces libres autour des constructions seront obligatoirement aménagés ou plantés. Les plantations seront obligatoirement constituées d'essences locales adaptées. Les essences dites d'ornement (ifs, thuyas...) sont à proscrire.

Les plantations ne devront pas créer d'obstacle visuel préjudiciable à la sécurité routière et en aucun cas porter ombre sur la chaussée en période hivernale.

Protection contre l'incendie : Il est rappelé que la commune est classée pour partie En zone de risque fort d'incendie. Les obligations réglementaires en matière de débroussaillage et d'utilisation du feu seront strictement respectées.

Défrichements : il est rappelé que tout défrichement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation suivant les procédures réglementaires en vigueur : articles L311-1 à L315-2 et R311-1 à R314-5 du Code Forestier.

Une autorisation administrative de défrichement est à demander auprès de la DDT (service forêt) avant tout défrichement, à l'exception des bois de moins de 20 ans ou en deçà de certains seuils de surface fixés par l'arrêté préfectoral n° 2003-70-1 du 11 mars 2003.

Important : l'autorisation de défrichement, dans le cas où celle-ci est nécessaire doit être obtenue préalablement à la demande d'autorisation de construire. L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (art. L311-5 du Code Forestier).

G14. Coefficient d'occupation du sol :

Il est fixé pour chaque zone.

Bâtiments existants : les bâtiments existants autorisés dans la zone pourront être aménagés sans limitation du COS à l'intérieur du volume préalablement existant.

En cas de démolition volontaire suivie de reconstruction, le COS applicable est celui des constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments reconstruits après sinistre.

Il en est de même en cas d'extension de l'existant. L'extension n'est possible que si le COS global de l'existant + extension ne dépasse pas la valeur du COS admise pour les constructions nouvelles.

Le dépassement du COS est interdit, sauf pour les cas autorisés par la loi en vigueur à la date de dépôt du permis de construire : logements sociaux (art. L 127-1 du Code de l'Urbanisme), bâtiments utilisant des énergies renouvelables (loi ENL du 13 juillet 2006)...

Le calcul du COS s'effectue depuis mars 2012 sur la base de la « **surface de plancher** » nouvellement définie par l'ordonnance du 16 octobre 2011. Les valeurs du COS du présent règlement sont exprimées en surface de plancher. Les modalités de calcul de cette surface sont définies par la circulaire du ministère de l'écologie en date du 3 février 2012.

G15. Zonage sismique

La commune de Saint Etienne le Laus est classée en zone de sismicité 4 : moyenne.

Les attestations requises devront être annexées à toute demande de permis de construire.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures et ouvrages techniques.

1. Adaptations mineures :

Seules les adaptations mineures définies au L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme sont admises. Elles pourront être sollicitées dans les cas suivants, sans que cette liste soit exhaustive :

- Si le terrain présente une topographie particulière : forte pente, relief mouvementé ;
- Si la configuration du parcellaire est complexe et rend difficile l'application du règlement ;
- Si les constructions voisines ne respectent pas les nouvelles règles et qu'il convient pour l'équilibre architectural et paysager du site de s'en inspirer ;
- s'il s'agit d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas exceptionnel où certaines règles viendraient à se contredire.
- S'il est d'intérêt public d'accorder l'adaptation à un projet particulier.
- S'il est manifeste que le cas particulier, objet de la demande d'adaptation n'a pas été envisagé par le règlement du PLU. Dans ce dernier cas, on se référera et on respectera l'esprit de la règle telle qu'elle est justifiée au rapport de présentation.

La demande d'adaptation mineure devra être annexée à la demande de permis de construire et devra être dûment motivée.

2. Ouvrages et bâtiments techniques :

Cet article concerne uniquement les ouvrages techniques d'intérêt public.

Entrent notamment dans cette catégorie : les lignes électriques, les relais radio, les éoliennes, etc.

Ils peuvent être autorisés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Toutefois, ils peuvent être assujettis à des prescriptions particulières quant à leur implantation et leur aspect.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : agglomérée des villages et hameaux existants	U1
U1-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Industrie : tous établissements classés. • Artisanat : toutes installations classées soumises à déclaration et toutes celles générant un périmètre de protection. De manière générale, toute activité artisanale susceptible de générer des nuisances pour le voisinage est interdite. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres de plus de 1,80 m de hauteur. <u>Autres utilisations du sol</u> • Eoliennes. • Dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
U1-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• Seules les parcelles indiquées sur le plan de zonage sont constructibles. • Commerces : autorisés sous réserve d'une surface de vente maximum de 50 m². • Artisanat : sous réserve d'une surface maximum de 100 m². • Entrepôts : les entrepôts isolés sont interdits : ils seront obligatoirement intégrés en annexe aux constructions admises dans la zone. • Les bâtiments existants peuvent être agrandis dans la limite de 20 m² de surface hors-œuvre brute (SHOB) et à condition que cette extension soit accolée à l'existant.	
U1-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
U1-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
U1-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementé.	
U1-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Les constructions nouvelles s'implanteront dans les zones définies au plan. Les extensions des bâtiments existants seront édifiées à 1 m de l'alignement ou en retrait de la voie. La hauteur de toutes les constructions sera au maximum égale à 3 fois la largeur depuis l'alignement opposé $H = 3 L$.	
U1-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	

Les constructions nouvelles s'implanteront dans les zones définies au plan.
 Pour les extensions des bâtiments existants, on observera les règles suivantes :
 Limites sécantes aux voies :
 Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.
 Toutefois, la construction ne devra pas former d'angle avec l'alignement de la voie inférieur à 45°.
 Hauteur relative : non réglementée.
 Fonds de parcelles (limites opposées à la voie):

- Les constructions s'implanteront à 3 m minimum du fond de parcelle.
- La hauteur de la construction en fond de parcelle sera au plus égale à deux fois la longueur mesurée entre la dite construction et la limite ($H = 2 L$).

U1-8. Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementée.

U1-9. Emprise au sol.

Non réglementée.

U1-10. Hauteur maximum des constructions.

Constructions existantes : la hauteur existante la plus élevée ne sera en aucun cas dépassée.
 Constructions nouvelles :
 Hauteur maximum à l'égout : 9 m.
 Hauteur maximum au faîtage : 14 m.
 Toutefois, la hauteur des maisons mitoyennes ne sera pas dépassée de plus d'1m.

U1-11. Aspect extérieur des constructions.

Voir règles générales.

U1-12. Obligations de stationnement.

Voir règles générales.

U1-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.

Voir règles générales.

U1-14. Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : d'extension immédiate des villages existants	U2
U2-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Industrie : tous établissements classés. • Artisanat : toutes installations classées soumises à déclaration et toutes celles générant un périmètre de protection. De manière générale, toute activité artisanale susceptible de générer des nuisances pour le voisinage est interdite. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres de plus de 1,80 m de hauteur. <u>Autres utilisations du sol</u> • Eoliennes. • Dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
U2-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• Habitation : sous condition de réaliser un logement minimum par tranche de 1000 m². • Commerces : sous réserve d'une surface de vente maximum de 200 m². • Artisanat : sous réserve d'une Surface de plancher maximum de 500 m². • Bâtiments agricoles : seule l'extension des bâtiments d'élevage existants est autorisée à concurrence de 10 % maximum de surface hors-œuvre brute supplémentaire. • Entrepôts : les entrepôts isolés sont interdits : ils seront obligatoirement intégrés en annexe aux constructions admises dans la zone.	
U2-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
U2-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
U2-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementé.	
U2-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Les constructions s'implanteront obligatoirement sur les alignements éventuellement définis au plan. En l'absence d'indication, les constructions respecteront un recul minimum de 2 m sur l'alignement de la voie. La hauteur sera au maximum égale à deux fois la largeur depuis l'alignement opposé $H = 2L$.	
U2-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	

Limites sécantes aux voies :

Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

Toutefois, la construction ne devra pas former d'angle avec l'alignement de la voie inférieur à 45°.

Hauteur relative : non réglementée.

Fonds de parcelles :

- Les constructions s'implanteront à 3 m minimum du fond de parcelle.
- La hauteur de la construction en fond de parcelle sera au plus égale à deux fois la longueur mesurée entre la dite construction et la limite ($H = 2 L$).

U2-8. Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementée.

U2-9. Emprise au sol.

Non réglementée.

U2-10. Hauteur maximum des constructions.

Constructions existantes : la hauteur existante la plus élevée ne sera en aucun cas dépassée.

Constructions nouvelles :

Hauteur maximum à l'égout : 7 m.

Hauteur maximum au faîtage : 12 m.

U2-11. Aspect extérieur des constructions.

Voir règles générales.

U2-12. Obligations de stationnement.

Voir règles générales.

U2-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.

Voir règles générales.

U2-14. Coefficient d'occupation du sol.

Le COS sera d'un maximum de 0,4.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : à caractère commercial et tertiaire.	U3
U3-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Industrie : tous établissements classés. • Artisanat : toutes installations classées soumises à déclaration et toutes celles générant un périmètre de protection. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres. <u>Autres utilisations du sol</u> • Eoliennes. • Dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
U3-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
<u>Construction</u> • Commerces : sous réserve d'une SHON maximum de 500 m² et à condition de n'émettre aucune gêne vis à vis de l'habitation, qu'elle soit sonore, olfactive ou visuelle. • Artisanat : sous réserve d'une Surface Utile maximum de 500 m² et à condition de n'émettre aucune gêne vis à vis de l'habitation, qu'elle soit sonore, olfactive ou visuelle. • Entrepôts : les entrepôts isolés sont interdits : ils seront obligatoirement intégrés en annexe aux constructions admises dans la zone.	
U3-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
U3-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
U3-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementée.	
U3-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Les constructions seront réalisées à l'alignement ou en retrait de toute voie ou emprise publique. Prospect : H = L maximum, L est mesurée depuis l'alignement opposé. Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.	

U3-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Les constructions seront réalisées à 3 m minimum des limites séparatives. Prospect : $H = 2 L$ maximum.
U3-8. Implantation des constructions sur une même propriété.
Non réglementée.
U3-9. Emprise au sol.
Non réglementée.
U3-10. Hauteur maximum des constructions.
Hauteur maximum à l'égout : 7 m Hauteur maximum au faîtage : 12 m
U3-11. Aspect extérieur des constructions.
Voir règles générales.
U3-12. Obligations de stationnement.
Voir règles générales.
U3-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales.
U3-14. Coefficient d'occupation du sol.
Le COS sera d'un maximum de 0,6.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : à caractère artisanal.	U4
U4-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Habitations. • Hébergement hôtelier. • Industrie : toutes installations classées. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres. <u>Autres utilisations du sol</u> • Eoliennes. • Dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
U4-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• Sans objet.	
U4-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
U4-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
U4-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementée.	
U4-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Les constructions seront réalisées à 4 m minimum de l'alignement de toute voie ou emprise publique. Prospect : $H = L$ maximum, L est mesurée depuis l'alignement opposé. Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.	
U4-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Les constructions seront réalisées à 3 m minimum des limites séparatives. Prospect : $H = 2 L$ maximum.	
U4-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
Non réglementée.	
U4-9. Emprise au sol.	
Non réglementée.	
U4-10. Hauteur maximum des constructions.	

Hauteur maximum à l'égout : 7 m
Hauteur maximum au faîtage : 12 m

U4-11. Aspect extérieur des constructions.

Voir règles générales.

U4-12. Obligations de stationnement.

Voir règles générales.

U4-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.

Voir règles générales.

U4-14. Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : à caractère touristique et culturel.	U5
U5-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Bâtiments artisanaux et industriels. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres. <u>Autres utilisations du sol</u> • Dépôts de véhicules ou caravanes, à l'exception des aires de stationnement admises à l'article 2. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
U5-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
<u>Autres utilisations du sol</u> • Stationnement de véhicules : seules les aires de stationnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admises.	
U5-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
U5-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
U5-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementée.	
U5-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Les constructions seront réalisées à 4 m minimum de l'alignement de toute voie ou emprise publique. Lorsqu'une marge de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement. L'extension de la basilique peut déroger aux règles d'implantation.	
U5-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Les constructions seront réalisées à 3 m minimum des limites séparatives. Prospect : H = 2 L maximum. L'extension de la basilique peut déroger aux règles d'implantation.	
U5-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
Non réglementé.	

U5-9. Emprise au sol.
Non réglementée.
U5-10. Hauteur maximum des constructions.
Hauteur maximum à l'égout : 9 m Hauteur maximum au faîtage : 14 m
U5-11. Aspect extérieur des constructions.
Voir règles générales.
U5-12. Obligations de stationnement.
Voir règles générales. En outre, toute création de stationnement générée par les projets situés sur la zone U5 comptera au minimum 50 % de places enterrées ou intégrées dans la construction. Cette obligation ne s'applique pas au stationnement situé sur la zone U5, généré par les obligations réglementaires de la zone U6, ni à l'extension de la basilique.
U5-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales.
U5-14. Coefficient d'occupation du sol.
Seules les constructions à caractère hôtelier et d'habitation sont prises en compte pour le calcul du COS qui sera de 0,6 maximum. Le nombre total de lits hôteliers permanents (hors camping) est limité à 600.

SAINT ETIENNE LE LAUS : PLU

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : à caractère cultuel.	U6
U6-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
• Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.	
U6-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
<u>Construction</u> • Sont admis les constructions ou installations réservées à un usage cultuel, sans hébergement. • Les locaux d'habitation ne sont réalisables que s'ils sont liés à l'activité autorisée dans la zone : monastères, logements des prêtres.	
U6-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
U6-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
U6-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementée.	
U6-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Non réglementé.	
U6-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Les constructions seront réalisées à 3 m minimum des limites séparatives. Le prospect n'est pas réglementé pour les édifices à caractère cultuel.	
U6-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
Non réglementée.	
U6-9. Emprise au sol.	
Non réglementée.	

U6-10. Hauteur maximum des constructions.
Hauteur maximum à l'égout : 9 m Hauteur maximum au faîtage : 14 m La hauteur n'est pas règlementée pour les édifices à caractère cultuel.
U6-11. Aspect extérieur des constructions.
Les édifices à caractère cultuel ne sont pas règlementés.
U6-12. Obligations de stationnement.
Le stationnement de tout véhicule est interdit sur la zone. Il devra être réalisé à proximité dans un rayon de 700 m maximum autour de la construction. Toutes constructions nouvelles hors église : voir règles générales. Eglise : il sera réalisé une place de stationnement pour 13 m² de surface de plancher. Il pourra également être tenu compte de places de stationnement situées à une distance supérieure si le maître d'ouvrage justifie à la fois de la propriété ou du droit d'usage permanent des terrains et de la mise en place d'une liaison par navette entre le dit stationnement et l'église.
U6-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales.
U6-14. Coefficient d'occupation du sol.
Non réglementé pour les édifices à caractère cultuel. Autres constructions : le COS maximum est limité à 0,6.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : d'urbanisation conditionnelle à dominante d'habitation.	AU0
AU0-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Industrie : tous établissements classés. • Artisanat : toutes installations classées soumises à déclaration et toutes celles générant un périmètre de protection. De manière générale, toute activité artisanale susceptible de générer des nuisances pour le voisinage est interdite. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres de plus de 1,80 m de hauteur. <u>Autres utilisations du sol</u> • Eoliennes. • Dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
AU0-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
La zone AU0 est constructible selon les règles de la zone U2 à la condition que la dite zone U2 voisine ait atteint un développement suffisant. Deux cas se présentent : Les terrains situés en zone AU0 et U2 appartiennent au même propriétaire : les terrains en zone AU0 ne deviennent constructibles qu'à la condition que les terrains situés en zone U2 aient été préalablement bâtis. Les terrains situés en zone AU0 et U2 appartiennent à des propriétaires différents : les terrains en zone AU0 ne deviennent constructibles qu'à la condition que 80 % des terrains situés en zone U2 soient bâtis. Pour apprécier ce critère, on fera le rapport entre le nombre de constructions comportant un ou plusieurs logements et le nombre de parcelles de la zone. Si ces conditions sont respectées, les réalisations suivantes sont admises : • Habitation : sous condition de réaliser un logement minimum par tranche de 1000 m². • Commerces : sous réserve d'une surface de vente maximum de 200 m². • Artisanat : sous réserve d'une Surface de plancher maximum de 500 m². • Entrepôts : les entrepôts isolés sont interdits : ils seront obligatoirement intégrés en annexe aux constructions admises dans la zone.	
AU0-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Voir règles générales.	
AU0-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
AU0-5. Superficie minimale des terrains.	
Non réglementé.	

AU0-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront obligatoirement sur les alignements éventuellement définis au plan. En l'absence d'indication, les constructions respecteront un recul minimum de 2 m sur l'alignement de la voie. La hauteur sera au maximum égale à deux fois la largeur depuis l'alignement opposé $H = 2L$.

AU0-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limites perpendiculaires aux voies :

Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

Hauteur relative : non réglementée.

Fonds de parcelles :

- Les constructions s'implanteront à 3 m minimum du fond de parcelle.
- La hauteur de la construction en fond de parcelle sera au plus égale à deux fois la longueur mesurée entre la dite construction et la limite ($H = 2 L$).

AU0-8. Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementée.

AU0-9. Emprise au sol.

Non réglementée.

AU0-10. Hauteur maximum des constructions.

Constructions existantes : la hauteur existante la plus élevée ne sera en aucun cas dépassée.

Constructions nouvelles :

Hauteur maximum à l'égout : 7 m.

Hauteur maximum au faîtage : 12 m.

AU0-11. Aspect extérieur des constructions.

Voir règles générales.

AU0-12. Obligations de stationnement.

Voir règles générales.

AU0-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.

Voir règles générales.

AU0-14. Coefficient d'occupation du sol.

Le COS sera d'un maximum de 0,4.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : d'urbanisation future conditionnelle à dominante d'habitation.	AU1
AU1-1. Occupations et utilisations du sol interdites. <u>Construction</u> • Industrie. • Artisanat. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres. • Hébergement hôtelier : hôtels, villages de vacances, gîtes, dans la zone AU1 du Laus. <u>Autres utilisations du sol</u> • Dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage.	
AU1-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Toute construction est assujettie aux conditions suivantes : • Conformité aux «orientations d'aménagement » qui définissent les règles particulières d'aménagement de chaque zone. ; • Réalisation préalable ou concomitante de la viabilité : voirie, réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement collectifs, alimentation en eau potable, réseaux électriques et de téléphone. • La réalisation des équipements pourra être à l'initiative de la commune avec mise en place d'une PVR (participation pour voirie et réseaux), ou prise en charge totalement par un aménageur. La zone pourra être ouverte à l'urbanisation de façon progressive, par tranches d'une surface minimum définie à l'article 5.	
AU1-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès. Voir règles générales et orientations d'aménagement.	
AU1-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux. Voir règles générales et orientations d'aménagement.	
AU1-5. Superficie minimale des terrains. Les opérations d'ensemble seront réalisées sur une surface minimum de 4000 m². Le projet global intégrera au maximum 60 % de la surface dans la zone constructible et au minimum 40% de la surface non constructible, telles que définies aux orientations d'aménagement, en veillant à ce qu'il ne subsiste pas de reliquat de surface inférieure. La surface des parcelles créées ne pourra excéder 800 m² et sera au minimum de 400 m². La partie non constructible de la zone définie aux orientations d'aménagement n'est pas prise en compte pour le calcul des dites surfaces.	
AU1-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions seront édifiées à 4 m minimum des voies extérieures à la zone. Les constructions pourront s'implanter à 1 m de l'alignement ou davantage par rapport aux nouvelles voies créées intérieures à la zone aménagée. Prospect : H = L sur les voies extérieures à la zone, non réglementé sur les voies internes.	
AU1-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	

Les constructions seront édifiées à 2 m minimum des limites séparatives. Les annexes de moins de 3.50 m de hauteur pourront être édifiées sur limite. Les orientations d'aménagement définissent les zones sur lesquelles la mitoyenneté est possible. En application de l'article G11, un angle d'implantation obligatoire à respecter devra être défini au dossier de permis d'aménager.

AU1-8. Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementée.

AU1-9. Emprise au sol.

Non réglementée.

AU1-10. Hauteur maximum des constructions.

Hauteur maximum:

- à l'égout : 7 m.
- au faîtage : 12 m.

AU1-11. Aspect extérieur des constructions.

Voir règles générales.

AU1-12. Obligations de stationnement.

Voir règles générales. En outre, 50 % des places de stationnement privées, exigées seront obligatoirement réalisées à l'intérieur des bâtiments, de façon soit individuelle, soit collective.

AU1-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.

Voir règles générales.

AU1-14. Coefficient d'occupation du sol.

COS global : 0.3, applicable à l'ensemble de la surface, librement réparti sur chaque parcelle, dans les limites de 0,20 minimum à 0,50 maximum.

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : d'urbanisation future stricte.	AU2
AU2-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
Toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.	
AU2-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
Toute construction nouvelle est assujettie à l'ouverture de la dite zone à l'urbanisation qui ne pourra être effective : Qu'après ou simultanément à la réalisation de la viabilité ; Qu'après une procédure de modification du PLU, par laquelle, notamment seront définies les orientations d'aménagement de la zone. Les constructions existantes peuvent être rebâties après sinistre dans les conditions prévues à l'article G2.	
AU2-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
AU2-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
AU2-5. Superficie minimale des terrains.	
AU2-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
AU2-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
AU2-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
AU2-9. Emprise au sol.	
AU2-10. Hauteur maximum des constructions.	
AU2-11. Aspect extérieur des constructions.	
AU2-12. Obligations de stationnement.	
AU2-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.	
AU2-14. Coefficient d'occupation du sol.	

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : d'exploitation agricole sans construction.	A
A-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. • Hébergement hôtelier : hôtels, villages de vacances, gîtes, campings, habitations légères de loisirs, à l'exception des catégories mentionnées à l'article 2. • Bureaux. • Commerces. • Artisanat. • Industrie. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres, sauf les extensions de bâtiments existants. • Entrepôts, compris aires de stationnement couvertes. • Constructions publiques ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées article 2. • Piscines. <u>Autres utilisations du sol</u> • Aires de stationnement en plein air, dépôts de véhicules ou caravanes. • Aires d'accueil des gens du voyage. • Terrains de sport et loisirs.	
A-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• Habitation : Seule la réhabilitation des bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial, avec extension limitée, avec ou sans changement d'affectation est autorisée. • Hébergement hôtelier : la création de gîtes, refuges, chambres d'hôtes est admise à l'intérieur des bâtiments inscrits à l'inventaire annexé. • Bâtiments agricoles : seules sont autorisées les extensions de bâtiments agricoles préexistants. • Les ouvertures de carrière et extractions de matériaux, sont admises sous réserve d'une remise en état des lieux directement et indirectement concernés (voiries d'accès...), sous réserve de ne générer aucun trafic de véhicules dans les zones habitées et suivant un plan d'exploitation approuvé par les autorités de tutelle et la commune. • Les ouvrages nécessaires à la viabilité publique sont admis si des impératifs techniques imposent leur implantation dans cette zone (stations d'épuration, réservoirs d'eau, transformateurs...)	
A-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Les accès ne sont pas soumis aux règles générales. L'autorisation de construire ou d'aménager peut être assortie d'une limitation d'usage dans le temps.	
A-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Les maisons existantes réaménagées pour l'habitation devront disposer d'un réseau d'eau potable ou d'une source d'approvisionnement en eau conforme à la législation en vigueur et d'un assainissement conforme.	
A-5. Superficie minimum des terrains.	

Sans objet.
A-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les extensions de l'existant respecteront le recul minimum de la construction existante.
A-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Les extensions de l'existant respecteront le recul minimum de la construction existante.
A-8. Implantation des constructions sur une même propriété.
Non réglementé.
A-9. Emprise au sol.
Non réglementé.
A-10. Hauteur maximum des constructions.
La hauteur en tout point de toute construction est limitée à 6 m.
A-11. Aspect extérieur des constructions
Voir règles générales. Pour les bâtiments existants, l'autorisation d'agrandir ou d'aménager est assujettie à la mise en conformité du bâtiment vis à vis des règles architecturales. Les bâtiments existants conformes aux règles ne pourront faire l'objet d'aucune modification de quelque nature que ce soit et seront réhabilités ou reconstruits avec les matériaux d'origine : murs en pierre, etc.
A-12. Obligations de stationnement.
Voir règles générales.
A-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales. Les marais et zones humides de l'Avance répertoriés à l'inventaire des zones humides des Hautes-Alpes sont rigoureusement protégés. Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun aménagement. L'assèchement et la mise en culture sont interdits. Tout défrichement le long de l'Avance, au sein de la ripisylve, est interdit.
A-14. Coefficient d'occupation du sol.
Le COS n'est pas réglementé pour l'aménagement des bâtiments existants autorisés, leur extension est possible dans la limite de 20% de la SHOB existante, plafonnée à 50 m ² , sauf pour l'extension des bâtiments agricoles préexistants (sans objet).

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : réservée aux constructions agricoles	Ac
Ac-1. Occupations et utilisations du sol interdites. <u>Construction</u> • Habitation : tout logement permanent, saisonnier ou de fonction, sauf cas mentionnés article 2. • Hébergement hôtelier : hôtels, villages de vacances, gîtes, campings, habitations légères de loisirs sauf cas mentionnés article 2. • Bureaux sauf cas mentionnés article 2. • Commerces sauf cas mentionnés article 2. • Artisanat. • Industrie. • Constructions publiques ou d'intérêt collectif. • Piscines. <u>Autres utilisations du sol</u> • Aires de stationnement en plein air, dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol. • Aires d'accueil des gens du voyage. • Terrains de sport et loisirs.	
Ac-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. <u>Construction</u> • Habitation : Les logements de fonction des agriculteurs sont admis à raison d'1 logement par site d'exploitation. Ils ne peuvent être édifiés seuls et seront obligatoirement édifiés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole (moins de 300m). Les règles de distance minimum par rapport aux bâtiments d'élevage ne sont pas applicables. • Hébergement hôtelier : Seule la création de gîtes ou de chambres d'hôtes est admise dans le volume des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial énumérés à l'inventaire. • Bureaux : s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole. • Activités commerciales : sous réserve que l'activité commerciale soit un prolongement et reste complémentaire à l'activité agricole principale. • Bâtiments agricoles : bâtiment d'élevage, annexes agricoles, châssis et serres florales ou de maraîchages. ○ Les bâtiments agricoles de toute nature sont autorisés, à condition : ○ de disposer d'un accès de caractéristique suffisante pour l'activité envisagée ; ○ de disposer d'une ressource en eau publique ou privée, réglementaire et suffisante ; ○ de s'implanter sans nuisance visuelle sur le paysage environnant.	
Ac-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès. Les accès ne sont pas soumis aux règles générales. La voirie sera de caractéristiques appropriées aux véhicules accédant à la construction.	
Ac-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux. Voir règles générales. Les maisons existantes non conformes à la vocation de la zone, réaménagées devront disposer d'un réseau d'eau potable ou d'une source d'approvisionnement en eau conforme à la législation en vigueur et d'un assainissement conforme.	

Ac-5. Superficie minimum des terrains.
Sans objet.
Ac-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les constructions nouvelles (extensions de l'existant exceptées) respecteront un recul de : ▪ 15 m de l'axe du CD 942. Autres voies : 5 m. Les extensions de l'existant respecteront le recul minimum de la construction existante.
Ac-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Toute construction nouvelle respectera un recul minimum de 3 m sur limites. Les bâtiments d'élevage respecteront les reculs réglementaires (voir règles générales) par rapport aux bâtiments d'habitation et aux limites de zones urbaines, à l'exception des extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles se réalisent en direction opposée aux zones urbaines.
Ac-8. Implantation des constructions sur une même propriété.
Les extensions de bâtiments non agricoles seront obligatoirement accolées à l'existant.
Ac-9. Emprise au sol.
Non réglementée.
Ac-10. Hauteur maximum des constructions.
Constructions agricoles : non réglementé. Autres constructions : 9 m en tout point.
Ac-11. Aspect extérieur des constructions
Voir règles générales.
Ac-12. Obligations de stationnement.
Voir règles générales.
Ac-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales.
Ac-14. Coefficient d'occupation du sol.
Constructions agricoles : sans objet. Autres constructions : la Surface de plancher maximum est plafonnée à 200 m². Le COS n'est pas réglementé pour l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié, leur extension est possible dans la limite de 20% de la SHOB existante, plafonnée à 50 m².

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : naturelle : pastorale, forestière ou protégée.	N
N-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Toute habitation permanente ou saisonnière est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. • Bureaux. • Commerces. • Artisanat. • Industrie. • Bâtiments agricoles, sauf cabanes pastorales ou forestières • Entrepôts, compris aires de stationnement couvertes. • Constructions publiques ou d'intérêt collectif. • Piscines. <u>Autres utilisations du sol</u> • Eoliennes. • Aires de stationnement en plein air, dépôts de véhicules ou caravanes. • Carrières, affouillements et exhaussements du sol, sauf dans le secteur Ne. • Aires d'accueil des gens du voyage. • Terrains de sport et loisirs. De manière générale, toute construction ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.	
N-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• Seule la réhabilitation des constructions existantes inscrites à l'inventaire est autorisée avec ou sans changement d'affectation. • La création de gîtes, refuges ou chambres d'hôtes est admise uniquement dans les bâtiments inscrits à l'inventaire. • Les cabanes pastorales ou forestières seront réalisées prioritairement en rénovant les constructions préexistantes. Si cette solution s'avère impossible, la création de nouvelles cabanes est autorisée.	
N-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Les accès ne sont pas soumis aux règles générales. L'autorisation de construire ou d'aménager peut être assortie d'une limitation d'usage dans le temps.	
N-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales. Les maisons existantes réaménagées pour l'habitation devront disposer d'un réseau d'eau potable ou d'une source d'approvisionnement en eau conforme à la législation en vigueur et d'un assainissement conforme. Les cabanes pastorales ou forestières sont dispensées de toute obligation.	
N-5. Superficie minimum des terrains.	

Sans objet.
N-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les constructions nouvelles (extensions de l'existant exceptées) respecteront un recul sur les chemins départementaux de : ▪ 25 m de l'axe de la route. Autres voies : 5 m de l'alignement. Les extensions de l'existant respecteront le recul minimum de la construction existante.
N-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Toutes constructions nouvelles : 5 m.
N-8. Implantation des constructions sur une même propriété.
Sans objet.
N-9. Emprise au sol.
Non réglementée.
N-10. Hauteur maximum des constructions.
La hauteur de toute construction est limitée à 6 m, sauf ouvrages techniques particuliers.
N-11. Aspect extérieur des constructions
Voir règles générales. Pour les bâtiments existants, l'autorisation d'agrandir ou d'aménager est assujettie à la mise en conformité du bâtiment vis à vis des règles architecturales. Les bâtiments existants conformes aux règles ne pourront faire l'objet d'aucune modification de quelque nature que ce soit et seront réhabilités ou reconstruits avec les matériaux d'origine : murs en pierre, etc. Les cabanes pastorales nouvelles seront réalisées de la façon suivante : ▪ Toiture : bardeau de mélèze ou lauzes d'ardoise obligatoires. ▪ Façades : pierre, maçonnerie enduite de teinte gris, ou façade bois : bardage en mélèze du pays obligatoire, en pose verticale.
N-12. Obligations de stationnement.
Voir règles générales.
N-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales. Le défrichement de zones de faible pente pour la remise en exploitation est admis dans le respect des réglementations en vigueur (voir généralités, article G13).
N-14. Coefficient d'occupation du sol.
Les cabanes pastorales sont limitées à 15 m ² maximum. Les extensions de bâtiments existants ne sont pas autorisées.

SAINT ETIENNE LE LAUS

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : paysagère protégée.	N1
N1-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> - Toute construction non mentionnée à l'article 2 est interdite. <u>Autres utilisations du sol</u> - Toute installation non mentionnée à l'article 2 est interdite.	
N1-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
- La zone N1 est une zone paysagère protégée au cœur du sanctuaire de ND du Laus. Les seules constructions ou installations admises seront celles nécessaires à l'accueil du public : extension de la basilique, aménagements au sol ou enterrés (voiries, chemins, placettes, gradins, éléments de mobilier urbain, éventuellement : stationnement enterré), à condition que celles-ci ne créent pas d'obstacle à la vue sur l'arrière-plan. Seule l'extension de la basilique peut déroger à ce principe. - Les ouvrages en superstructure, hors extension de la basilique, (kiosque ou similaire) sont admis à condition d'être ouverts ou transparents sur toutes leurs façades. - Les modifications du profil du terrain, excavations ou remblaiements, sont autorisées à des fins d'aménagement paysager. - Tout aménagement nouveau devra obligatoirement assurer la démolition préalable des constructions existantes.	
N1-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Sans objet.	
N1-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Sans objet.	
N1-5. Superficie minimum des terrains.	
Sans objet.	
N1-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Non réglementé.	
N1-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Toutes constructions nouvelles : 5 m. L'extension de la basilique n'est pas soumise aux règles d'implantation.	
N1-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
Sans objet.	

N1-9. Emprise au sol.
Non réglementée.
N1-10. Hauteur maximum des constructions.
La hauteur de toute construction est limitée à 5 m, sauf ouvrages techniques particuliers et extension de la basilique. La hauteur de l'extension de la basilique est soumise aux mêmes règles de hauteur que la zone U5 à savoir : hauteur maximum 9m à l'égout et 14 m au faîtage.
N1-11. Aspect extérieur des constructions
Non réglementé.
N1-12. Obligations de stationnement.
Voir « règles générales ». Le stationnement de tout véhicule est interdit sur la surface de la zone. La création de stationnements souterrains est admise à condition que les terrasses soient totalement paysagées.
N1-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales. En dehors des espaces de circulations ou de ceux réservés aux activités, l'ensemble des sols sera planté.
N1-14. Coefficient d'occupation du sol.
Non réglementé.

SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : naturelle ou le camping est autorisé.	N2
N2-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Toute construction non mentionnée à l'article 2 est interdite. <u>Autres utilisations du sol</u> • Toute installation non mentionnée à l'article 2 est interdite.	
N2-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• Les aires de campings et caravanning sont autorisées ainsi que les constructions collectives nécessaires à leur exploitation à raison de 50 emplacements maximum sur l'ensemble de la zone.	
N2-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Les accès ne sont pas soumis aux règles générales. L'autorisation de construire ou d'aménager peut être assortie d'une limitation d'usage dans le temps.	
N2-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Voir règles générales.	
N2-5. Superficie minimum des terrains.	
Sans objet.	
N2-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Toutes voies : 5 m. Les extensions de l'existant respecteront le recul minimum de la construction existante.	
N2-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Toutes constructions nouvelles : 3 m.	
N2-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
Sans objet.	
N2-9. Emprise au sol.	
Non réglementée.	

N2-10. Hauteur maximum des constructions.
La hauteur de toute construction est limitée à 6 m, sauf ouvrages techniques particuliers.
N2-11. Aspect extérieur des constructions
Voir règles générales.
N2-12. Obligations de stationnement.
Voir règles générales.
N2-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.
Voir règles générales. Les surfaces boisées indiquées au plan de zonage seront conservées. Les aires de camping seront obligatoirement engazonnées.
N2-14. Coefficient d'occupation du sol.
Non réglementé.

SAINT ETIENNE LE LAUS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

ZONE : paysagère protégée.	N3
N3-1. Occupations et utilisations du sol interdites.	
<u>Construction</u> • Toute construction non mentionnée à l'article 2 est interdite. <u>Autres utilisations du sol</u> • Toute installation non mentionnée à l'article 2 est interdite.	
N3-2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
• La zone N3 est une zone paysagère protégée ou seule la création d'aires de stationnement paysagères est admise.	
N3-3. Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès.	
Sans objet.	
N3-4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.	
Sans objet.	
N3-5. Superficie minimum des terrains.	
Sans objet.	
N3-6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
Sans objet.	
N3-7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	
Sans objet.	
N3-8. Implantation des constructions sur une même propriété.	
Sans objet.	
N3-9. Emprise au sol.	
Sans objet.	
N3-10. Hauteur maximum des constructions.	

Sans objet.

N3-11. Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

N3-12. Obligations de stationnement.

Sans objet.

N3-13. Obligation de traitement des espaces libres et plantations.

Voir règles générales.

Les aires de stationnement et les circulations les desservant seront réalisées de façon à assurer la stabilité du sol par tout temps (sauf neige) sans l'étancher : au moyen de structures en nid d'abeille gravillonnées ou plantées ou de revêtements en graves naturelles par exemple.

La zone grisée indiquée au plan est réservée à la création d'une voie d'accès, aucun stationnement n'y sera localisé.

N3-14. Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.