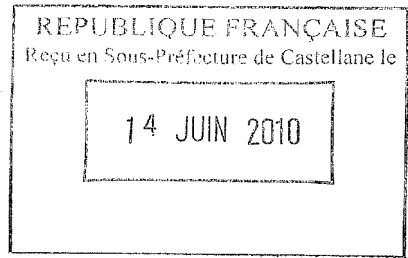


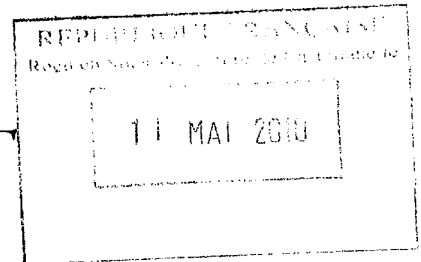
Alpes de Haute Provence



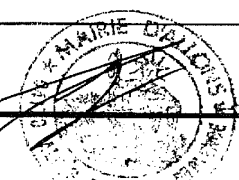
commune d'Allons

Plan d'occupation des sols

REGLEMENT



Plan d'occupation des sols	
Prescription d'élaboration	Allons le 22 Juin 1987 le maire
Arrêt du projet	Allons , le 3 Juin 1988 le maire
Publication	Allons , le 23 Septembre 1988 le maire
Approbation	Allons le 10 février 1989 le maire
Modifié	Allons le 30 avril 2010 Le maire





SOMMAIRE

TITRE I.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	18
TITRE III.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	25
ZONE NA.....	26
ZONE NB.....	32
ZONE NC.....	38
ZONE ND.....	44



COMMUNE D ' ALLONS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT
S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

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

1. Occupations du sol admises ou réglementées
2. Occupations du sol interdites

II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques de l'unité foncière
6. Implantation des constructions par rapport aux voies
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations

III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

14. Coefficients d'Occupation du Sol
15. Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de commune d'Allons

En cas de création ultérieure de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), les dispositions du présent règlement ne seront pas applicables à l'intérieur du périmètre de ces zones conformément aux prescriptions de l'article L 123-6 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2- CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R III -2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111.4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- a- la Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985, dite "Loi Montagne"
- b- la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement"
- c- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe, (pièce n° 6.1)
- d- le code de la construction et de l'habitation,
- e- les droits des tiers ou particulier issus du code civil,
- f- la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements.

Portée des dispositions du P.O.S vis à vis des règles d'un lotissement

1/ Les dispositions du P.O.S s'appliquent notamment à tous les lotissements autorisés postérieurement à la date de publication ou d'approbation du P.O.S.

2/ Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315.3, L 315.4 et L 315.7 sont opposables.

(Loi N° 86.1290 du 23.12.1986. art. 72)

3/ Dès l'approbation du P.O.S, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

(Loi n° 86.13 du 6.01.1986. art.8)

4/ Seules les dispositions du P.O.S relatives aux emplacements réservés' s'appliquent à tous les lotissements.

Enfin, toutes les constructions et autres occupations du

sol restent soumises, à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Carrières: Sont autorisées en dehors des zones urbaines, les carrières à condition que leur exploitation et leur remise en état prévues par le décret n° 79-1108 du 20 décembre 1979, pris en application de l'article 106 au code minier, soient compatibles avec les objectifs assignés par le plan d'occupation des sols.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, délimitées sur les plans de zonage.

a- Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont
la zone UA d'habitat dense continu.
la zone UB d'habitat pavillonnaire.

b- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont
la zone NA, non équipée, d'urbanisation future .
la zone NB, de campagne, constructible.
la zone NC réservée aux activités agricoles,
la zone ND de protection du milieu naturel.

Les plans définissent en outre les emplacements réservés aux voies et aux équipements publics.

ARTICLE 4 AJUSTEMENTS . ADAPTATIONS

a- les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. En particulier, des adaptations aux règles quantifiées peuvent être admises dans une limite de 10 %, sauf si le présent règlement stipule explicitement d'autres dispositions.

b- peuvent être autorisées des constructions ou installations à caractère exceptionnel ou conforme à l'intérêt général, de nature telle que les dispositions du présent règlement seraient inadaptées à leur cas

c- peuvent être admis :

- L'aménagement sans modification des volumes ou l'agrandissement des bâtiments existants même dans le cas où ces bâtiments ne respectent pas les dispositions du corps de règles de la zone qui leur est applicable, sous les conditions suivantes :

- que la destination du bâtiment existant ne soit pas modifiée, ou, dans le cas contraire, que sa nouvelle destination soit conforme aux dispositions de la zone considérée,

Doivent être considérés comme bâtiments existants ceux dont la totalité de la structure est toujours en place

- que l'opération ne donne pas lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la Commune.

- que les modifications ou extensions projetées respectent les dispositions des articles 3 à 14 de la zone considérée.

ARTICLE 5 RECOMMANDATIONS**Recommandations techniques**Assainissement individuel

L'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles doit être conforme aux règles techniques définies par l'arrêté du 3 mars 1982.

Aussi, est annexée au présent dossier, une note d'information sur la conception et l'installation de ces dispositifs ainsi que la procédure nécessaire à leur agrément.

Risques sismiques

Les risques sismiques sur la commune sont faibles (classe Ib) mais ne sont pas inexistantes. Il convient donc de s'en prévenir. Un règlement relatif aux habitations individuelles est joint en annexe , à titre indicatif.

Recommandations architecturales

Est joint en annexe au présent dossier, un cahier de Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute-Provence »

Recommandations du Ministère de la Culture

« Conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les inventeurs doivent obligatoirement prendre contact avec la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes -Côte d'Azur, 21-23 Bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal CEDEX (tél 42.27.98.40. poste 315) dans le cas où des vestiges archéologiques seraient mis au jour durant des travaux. »

Recommandations du Ministère de l'Industrie, des P&T et du Tourisme

Carrières

Sont autorisées en dehors des zones urbaines, les carrières à condition que leur exploitation et leur remise en état prévues par le décret n° 79-1108 du 20 décembre 1979, pris en application de l'article 106 du Code Minier, soient compatibles avec les objectifs assignés par le Plan d'Occupations des Sols.

"Le décret n°79-1108 du 20 décembre 1979 relatif à l'exploitation des carrières a élargi les possibilités de refuser les autorisations d'ouverture ou de renouvellement, dans le cas où il est porté atteinte aux caractéristiques essentielles du milieu environnant. Au delà de certains seuils, une enquête publique est prévue. L'avis de la commission départementale des carrières où siègent les élus communaux et départementaux, ainsi que des représentants des associations de défense de l' environnement est requis obligatoirement."

"Lorsque la procédure d'ouverture de carrière impose l'enquête publique, ou en cas de divergence dans les avis recueillis au cours de l'instruction, le Préfet a de la sorte la possibilité en toute connaissance de cause, de n'admettre que les projets ne, portant pas atteinte de façon excessive à l'environnement et d'écarter notamment ceux qui contreviennent aux objectifs du Plan d'Occupations des Sols.

Dans tous les cas l'avis du conseil municipal des communes concernées est recueilli."

Installations classées pour la protection de l'environnement

Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition qu'elles soient compatibles avec les objectifs assignés par le plan d'occupation des sols, ou qu'elles ne soient pas de nature à apporter une gêne anormale au voisinage

"Il appartient au Préfet, aux vues des résultats de l'enquête publique, des avis émis par le commissaire enquêteur, les chefs des services consultés, les conseils municipaux concernés et le conseil départemental d'hygiène, et sur proposition de l'inspecteur des installations classées, de juger de l'opportunité d'admettre ou de refuser toute installation classée assujettie à autorisation.

Les activités moins nuisantes sont soumises à simple déclaration auprès de la préfecture."



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère dominant de la zone:

La zone UA est une zone équipée et agglomérée, où les constructions peuvent être contigües les unes aux autres .

SECTION 1

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

Article UA 1 : Occupations du sol admises ou réglementées

§1 Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

§2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du §3 ci-après):

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du §3 ci-après.
- L'extension mesurée des bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les constructions destinées à des activités artisanales ou commerciales.

§3 Toutefois ces occupations et utilisations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Elles doivent observer les prescriptions relatives aux risques naturels,
- Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont indispensables soit pour le fonctionnement de la zone, soit parce qu'il n'existe aucune autre zone susceptible de les recevoir.
- L'aménagement de constructions classées existantes n'est autorisé que s'il a pour effet d'en réduire les nuisances.

ARTICLE UA2 :Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les terrains aménagés pour le camping-caravanage.
- Les installations classées.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, au titre de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation. Ils doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés.
- Toute création d'accès est interdite à partir de la D 52 , s'il existe une autre possibilité.
- Les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers peuvent être interdits.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 : Desserte par les réseaux

§1 Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle nécessitant l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

§2 Eaux usées :

- Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public dès qu'il existe. (En l'absence de réseau public, elles doivent être collectées et traitées par des dispositifs d'épuration individuels conformes à la réglementation en vigueur et susceptibles d'être mis hors-circuit dès la réalisation du réseau public).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur réservé à cet effet.

ARTICLE UA5 :Caractéristique de l'unité foncière

- Néant

ARTICLE UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

- Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement du bâti en bordure des voies.

ARTICLE UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur limites, Dans le cas contraire, la distance la plus courte entre le bâtiment et la limite est au minimum égale à la moitié de sa hauteur et au moins égale à 3 mètres.
- Quand les constructions seront implantées sur limite, les ouvertures se feront sur les façades parallèles aux voies publiques, hormis les façades en limites séparatives de propriétés
- un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles de l'Ivoire doit être respecté afin de pouvoir circuler le long de ce cours d'eau (entretien, protection des berges).

**ARTICLE UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport
aux autres sur une même propriété**

- Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique dûment justifiée

ARTICLE UA9 : Emprise au sol

Néant

ARTICLE UA10 : Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Cette hauteur ne peut être inférieure à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé,

ARTICLE UA11 :Aspect extérieur des constructions

- Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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".

§1 - Adaptation au cadre bâti :

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques du village.

§2 - Toitures :

Les matériaux de couverture : seront soit des tuiles de tons nuancés vieillis, soit des bacs aciers de couleur lauze, beige ou tuile équipés d'arrêts de neige.

Formes de toitures elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain. Les constructions de la partie haute du village auront des toits à une pente,

§3 - Façades :

- On se reportera au cahier des recommandations architecturales "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute-Provence", disponibles auprès des services de l'Équipement et joint en annexe au présent dossier.

- Les façades devront être recouvertes d'un enduit de granulométrie fine. Les teintes préconisées iront du jaune d'or au vert bouteille avec également du rose saumon ou du bleu charrette, en tons atténués.

- Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treilles, garde-corps), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus .

§4 - Clôtures :

Les portails seront d'allure discrète. Les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits.

§5 — Toitures et façades

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toitures et façades des immeubles.

ARTICLE UA 12 : Stationnement

- *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation
- * Il ne devra pas entraîner de terrassements, ni de voirie sur les parcelles individuelles.
- * Il se fera au plus près de l'accès.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations

- *Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 30 m²

SECTION 3

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Néant

ARTICLE UA 15 : Dépassement du C.O.S.

- Néant



ZONE UB

Caractère dominant de la zone:

La zone UB est une zone à vocation d'habitat diffus et d'activités artisanales ou commerciales.

SECTION 1

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

Article UB 1: Occupations du sol admises ou réglementées

§1 Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation

§2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du §3 ci-après):

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du §3 ci après.
- L'extension mesurée des bâtiments existants
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone
- Les constructions destinées à des activités artisanales ou commerciales

§3 Toutefois ces occupations et utilisations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à raison d'un bâtiment qui n'excède pas 250 m² de surface hors oeuvre nette par îlot de propriété.
- Elles doivent observer les prescriptions relatives aux risques naturels
- Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont indispensables soit pour le fonctionnement de la zone, soit parce qu'il n'existe aucune autre zone susceptible de les recevoir,
- L'aménagement de constructions classées existantes n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances

ARTICLE UB2 :Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 et notamment:

- Les terrains aménagés pour le camping-caravanage
- Les installations classées

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins; au titre de l'article 682 du code civil.

- Les accès doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation. Ils doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés.

- Toute création d'accès est interdite à partir de la D52, s'il existe une autre possibilité .

-Les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers peuvent être interdits.

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

ARTICLE UB4 : Desserte par les réseaux

§1 Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle nécessitant l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

§2 Eaux usées :

-Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public dès qu'il existe. (En l'absence de réseau public, elles doivent être collectées et traitées par des dispositifs d'épuration individuels conformes à la réglementation en vigueur et susceptibles d'être mis hors-circuit dès la réalisation du réseau public).

-Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

ARTICLE UB5 : Caractéristiques de l'unité foncière

En l'absence de réseau d'assainissement public, la surface et la pente du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'épuration individuel.

ARTICLE UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

- Les constructions doivent s'implanter, soit au ras de l'alignement, soit à une distance minimale de l'axe de la voie

* 7 m. de la D 52

* 5 m des autres voies publiques

Toutefois une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle de recul.

ARTICLE UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pourront s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 3 mètres

- un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles de l'Ivoire doit être respecté afin de pouvoir circuler le long de ce cours d'eau (entretien, protection des berges).

ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique dûment justifiée

ARTICLE UB9 : Emprise au sol

-La surface brute d'emprise au sol n'excèdera pas 200m².

ARTICLE UB10 : Hauteur des constructions

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

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 :Aspect extérieur des constructions

- Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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".

§1 - Adaptation au terrain :

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques du terrain et du paysage.

En particulier : - les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

§2 - Toitures :

Matériaux de couverture : devront être soit des tuiles de tons nuancés vieillis, soit des bacs aciers de couleur lauze, beige ou tuile équipés d'arrêts de neige.

Formes de toitures : elles seront simples sans décrochement excessif.

§3 - Façades

On se reportera au cahier des recommandations architecturales "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute-Provence", disponibles auprès des services de l'Équipement et joint en annexe au présent dossier.

- Les façades devront être recouvertes d'un enduit de granulométrie fine. Les teintes iront du jaune d'or au vert bouteille avec également du rose saumon ou du bleu charrette en tons atténués

- Les encadrements menuiseries et autres détails architecturaux (treilles, garde-corps), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus.

§4 - Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive. Les portails seront d'allure discrète. Les éléments fantaisistes, en béton moulé sont interdits.

§5 — toitures et façades

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toitures et façades des immeubles.

ARTICLE UB 12: Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation
- Il ne devra pas entraîner de tennissements, ni de voirie sur les parcelles individuelles.
- Il se fera au plus près de l'accès.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 30 m²

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UB14 : Coefficient d'occupation du sol

- Néant

ARTICLE UB15 : Dépassement du C.O.S.

- Néant



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA

Caractère dominant de la zone :

La zone NA est une zone naturelle non équipée et destinée à l'urbanisation future .

La commune ouvrira à l'urbanisation tout ou partie de cette zone en fonction de ses besoins en constructions nouvelles et de ses capacités financières

Elle se subdivise en trois secteurs :

- Les jardins de Pré Riou : NAa
- Tra-bataillé NAb
- Le domaine de Vaucluse : NAt

Le secteur NAa sera ouvert à l'urbanisation quand les besoins de la commune en constructions nouvelles et les possibilités techniques et financières de la commune le permettront.

Le secteur NAb devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le projet d'urbanisation sera accompagné d'une étude géo-morphologique sur les risques naturels à la charge du constructeur.

Le secteur NAt est un secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que pour un projet d'aménagement global ayant satisfait aux conditions des U.T.N. (Unités Touristiques Nouvelles) et donc, à une étude d'impact.

SECTION I

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

ARTICLE NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

§1 : Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme

§2 : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les clôtures
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes. L'article NA14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent faire l'objet les constructions existantes ou sinistrées
- La reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée
- le camping à la ferme
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone

ARTICLE NA2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 ci-dessus.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 : Accès et voirie

Néant

ARTICLE NA 4 : Desserte par les réseaux d'eaux

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite,

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance des réseaux, les aménagements nécessaires 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.

ARTICLE NA 5 : Caractéristique de l'unité foncière

Néant

ARTICLE NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

- Les constructions seront implantées à une distance minimum de 15 mètres des voies publiques.

ARTICLE NA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

-Pourront s'implanter sur limite

-Un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles de l'Ivoire doit être respecté afin de pouvoir circuler le long de ce cours d'eau (entretien, protection des berges).

ARTICLE NA 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE NA 9 : Emprise au sol

Néant

ARTICLE NA10 : Hauteur des constructions

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

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égoût du toit.

ARTICLE NA11 Aspect extérieur des constructions

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

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire dans les Alpes de Haute-Provence" disponible dans les services de l'Équipement et joint en annexe au présent dossier.

Toute demande d'autorisation doit comporter un règlement contenant les rubriques suivantes

- champ d'application
- matériaux
- couvertures et toitures
- ouvertures
- menuiseries et volets
- clôtures
- adaptations.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toitures et façades des immeubles.

ARTICLE 12: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE NA 13: Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 30 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 14 : Coefficient d'occupation du sol et densité

Les constructions existantes ne peuvent être agrandies que dans la limite de 30 % de leur superficie initiale, sans toutefois excéder une extension de 50 m².

ARTICLE NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



ZONE NB

Caractère dominant de la zone:

La zone NB est une zone insuffisamment équipée, susceptible de recevoir des constructions isolées à usage d'habitation mais dans laquelle aucun équipement de viabilité ne sera réalisé par la collectivité

SECTION 1

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

Article NB1: Occupations du sol admises ou réglementées

§1 Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation

§2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol

suivantes (sous réserve des conditions du §3 ci-après):

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du §3 ci-après
- L'extension mesurée des bâtiments existants
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone
- Les constructions destinées à des activités artisanales ou commerciales

§3 Toutefois ces occupations et utilisations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à raison d'un bâtiment qui n'excède pas 200 m² de surface hors oeuvre nette par îlot de propriété.
- Lorsque l'îlot à été divisé depuis moins de dix ans, un seul des terrains issus de la division, est constructible aux conditions précédentes.

ARTICLE NB 2 :Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 et notamment :

- Les lotissements
- Les installations classées

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB3 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, au titre de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation. Ils doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés.
- Toute création d'accès est interdite à partir de la D 52, s'il existe une autre possibilité.

ARTICLE NB4 : Desserte par les réseaux

§1 Eau potable :

toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être soit raccordée au réseau public, s'il existe, soit alimentée par un dispositif individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

§2 Eaux usées :

les eaux usées doivent être, soit raccordées au réseau public, soit collectées et traitées par des dispositifs d'épuration individuels conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NB5 : Caractéristique de l'unité foncière

Pour être constructible :

- Les terrains devront avoir une conformation permettant la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE NB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimum de :

* cinq mètres de l'axe des voies publiques Toutefois une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle de recul.

ARTICLE NB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter sur limites ou à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE NB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE NB9 ;Emprise au sol

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la surface maximale d'emprise au sol sera de 180 m².

ARTICLE NB 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égoût du toit.

Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE NB 11 :Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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".

§ 1 - Adaptation au terrain

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques du terrain et du paysage. En particulier : - les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

- les murs de pierres sèches et les haies végétales devront être conservés.

§2 - Toitures

Les matériaux de couverture seront soit des tuiles de tons nuancés vieilles, soit des bacs acier de couleur sombre.

Formes de toitures : elles seront simples sans décrochement excessif.

§3 - Façades

On se reportera au cahier des recommandations architecturales "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute-Provence", joint en annexe au présent dossier.

§4 - Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive. Les portails seront d'allure discrète. Les éléments fantaisistes en béton moulé sont interdits.

§5 — toitures et façades

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toitures et façades des immeubles.

ARTICLE NB12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.
- Il ne devra pas entraîner de terrassements, ni de voirie sur les parcelles individuelles,
- Il se fera au plus près de l'accès.

ARTICLE NB13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATIONS DU SOL****ARTICLE NB14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

ARTICLE NB15 : Dépassement du C.O.S.

Néant



ZONE NC

Caractère dominant de la zone:

La zone NC est une zone réservée aux activités agricoles.

SECTION 1

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

Article NC1: Occupations du sol admises ou réglementées

§1 Rappels:

*L'édification des clôtures est soumise à autorisation sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole

*Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

§2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du §3 ci-après):

*Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole et qu'elles ne nuisent ni au fonctionnement de l'exploitation, ni à la qualité du site.

*Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole aux conditions définies ci-dessus.

*L'aménagement des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone, leur reconstruction après sinistre, et éventuellement leur extension mesurée.

*La relève des ruines liée à l'activité de la zone.

*Les carrières, les décharges contrôlées, les stations de traitement des ordures ménagères et des eaux usées.

*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone

*Les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, aires naturelles de camping et camping à la ferme à condition qu'ils ne nuisent ni à la pratique agricole ni à la qualité du site.

§3 Toutefois ces occupations et utilisations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

*Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, à condition que toutes les précautions soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage existant ou prévu, ni pour le milieu naturel.

*L'article NC14 fixe la mesure maximale de l'extension des bâtiments ne répondant pas à la vocation de la zone.

ARTICLE NC2 :Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 et notamment :

*Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments non liés à l'exploitation agricole.

*Les dépôts de véhicules.

*Les campings et caravanages, sauf ceux dits "à la ferme" et les aires naturelles de camping.

*le stationnement des caravanes, l'habitat léger de loisirs.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC3 : Accès et voirie

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, au titre de l'article 682 du code civil.

*Les accès doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation .Ils doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés.

* Toute création d'accès est interdite à partir de la D 52, s'il existe une autre possibilité.

ARTICLE NC4 : Desserte par les réseaux

§1 Eau potable :

toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être, soit raccordée au réseau public, s'il existe, soit alimentée par un dispositif individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

§2 Eaux usées

les eaux usées doivent être, soit raccordées au réseau public, soit collectées et traitées par des dispositifs d'épuration individuels conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC5 :Caractéristiques de l'unité foncière

Sans objet

ARTICLE NC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimum de :

. 15 m des voies publiques

Toutefois une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle de recul.

ARTICLE NC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront s'implanter sur limite

- Un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles de l'Ivoire doit être respecté afin de pouvoir circuler le long de ce cours d'eau (entretien, protection des berges)

ARTICLE NC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Accolées au volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique.

ARTICLE NC9 : Emprise au sol des constructions à usage d'habitation

200 m²

ARTICLE NC10 : Hauteur des constructions à usage d'habitation

- La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE NC11 :Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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". 131

§1 Adaptation au terrain

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques du terrain et du paysage. En particulier

- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.
- les murs de pierres sèches et les haies végétales devront être conservés

§2 - Toitures des constructions à usage d'habitation

Les matériaux de couvertures seront soit des tuiles de tons nuancés vieilles, soit des bacs acier de couleur sombre.

Formes de toitures : elles seront simples sans décrochement excessif. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

§3 - Façades des constructions à usage d'habitation

On se reportera au cahier des recommandations architecturales "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute-Provence", disponibles auprès des services de l'Équipement et joint en annexe au présent dossier.

§4 - Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive. Les portails seront d'allure discrète. Les éléments fantaisistes en béton moulé sont interdits.

§5 — toitures et façades

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toitures et façades des immeubles.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE NC14 : Coefficient d'occupation du sol

§1 : L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone n'est autorisée qu'une fois dans la limite de 30% de la surface hors oeuvre nette du bâtiment sans pouvoir excéder 250 m²

§2 : La surface hors oeuvre nette des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 250 M² pour chaque habitation
- 80 M² pour un gîte rural

§3 : Le C.O.S. n'est pas réglementé

ARTICLE NC15 : Dépassement du C.O.S.

Sans objet



ZONE ND

Caractère dominant de la zone:

La zone ND est une zone de protection de la nature et de la qualité de l'environnement. Elle constitue par son intérêt écologique, la valeur de ses sites et la pratique des activités sylvopastorales un des éléments clefs de la vie locale,

SECTION 1

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

Article ND1: Occupations du sol admises ou réglementées

§1 Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation

§2 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée.
- La relève des ruines liée à l'activité de la zone
- Les décharges contrôlées, les stations de traitement des ordures ménagères et des eaux usées.
- Les constructions strictement nécessaires à l'activité pastorale et forestière pourvu qu'elles respectent le milieu naturel et s'y intègrent (topographie, végétation).
- Les carrières.

ARTICLE ND2 :Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 et notamment :

- Les lotissements et groupes d'habitations
- Les dépôts de véhicules
- Les campings et caravanings, sauf ceux dits "à la ferme" et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes, l'habitat léger de loisirs.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND3 : Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, au titre de l'article 682 du code civil.

- Les accès doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation.

ARTICLE ND4 : Desserte par les réseaux

§1 Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être, soit raccordée au réseau public, s'il existe, soit alimentée par un dispositif individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

§2 Eaux usées : les eaux usées doivent être collectées et traitées par des dispositifs d'épuration individuels conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND5 : Caractéristiques de l'unité foncière

Sans objet

ARTICLE ND6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 15 mètres des voies publiques.

Toutefois une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle de recul.

ARTICLE ND7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pourront s'implanter sur limite
- un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles de l'Ivoire doit être respecté afin de pouvoir circuler le long de ce cours d'eau (entretien, protection des berges).

ARTICLE ND8 : Implantation des constructions les unes par rapport

aux autres sur une même propriété

- Les annexes seront préférentiellement collées au bâtiment principal.

ARTICLE ND9 : Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE ND10 : Hauteur des constructions

- La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égoût du toit.

Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE ND11 . Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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".

§ 1 - Adaptation au terrain

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques du terrain et du paysage. En particulier :

- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.
- les murs de pierres sèches et les haies végétales devront être conservés.

§2 - Toitures des constructions à usage d'habitation

Les matériaux de couverture seront, soit des tuiles de tons nuancés vieilles , soit des bacs acier de couleur sombre.

Formes de toitures : elles seront simples sans décrochements excessif. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

§3 - Façades des constructions à usage d'habitation

On se reportera au cahier des recommandations architecturales "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute-Provence", disponible auprès des services de l'Équipement et joint en annexe au présent dossier.

§4 - Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive. Les portails seront d'allure discrète. Les éléments fantaisistes en béton moulé sont interdits.

§5 — toitures et façades

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toitures et façades des immeubles.

ARTICLE ND12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE ND13 Espaces libres et plantations

Hormis pour les utilisations agricoles, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATIONS DU SOL****ARTICLE ND14 : Coefficient d'occupation du sol**

L'extension des constructions existantes ou sinistrées, n'est autorisée qu'une fois dans la limite de 30% de la surface hors oeuvre nette du bâtiment sans pouvoir excéder 250 m².

ARTICLE ND15 : Dépassement du C.O.S.

Sans objet