



Plan Local d'Urbanisme

PIECE n°4 Règlement

Révision du POS / Prescription du PLU par délibération du conseil municipal du 31 octobre 2008
Approbation du projet de PLU par délibération du conseil municipal du 19 juin 2013
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du conseil municipal en date du/..../.....

Sommaire

Rappels	4
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme (PLU)	7
ARTICLE 2 – Division du territoire en zones	7
ARTICLE 3 – Adaptations mineures	7
ARTICLE 4 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	7
ARTICLE 5 – Démolition et reconstruction.....	7
ARTICLE 6 – Dépassement du COS	7
ARTICLE 7 – Enseignes et pré-enseignes	7
ARTICLE 8 – Hauteur maximale des constructions	8
ARTICLE 9 – Implantation des constructions par rapport aux voies départementales.....	8
ARTICLE 10 – Secteurs protégés au titre de l’article L.123-1-5, 7° du Code de l’Urbanisme	8
ARTICLE 11 – Application de la loi Littoral.....	9
2. DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	11
Dispositions applicables aux zones urbaines	11
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	15
ZONE UC.....	19
ZONE UE.....	23
ZONE UT.....	27
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	31
ZONE AUA.....	31
ZONE AUB.....	35
ZONE AUC.....	39
Dispositions applicables aux zones agricoles	44
ZONE A.....	44
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	48
ZONE N.....	48

Rappels

La loi Grenelle 2

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle 2 », dans son article 19, disposait que :

« Le présent article entre en vigueur six mois après la publication de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les dispositions antérieurement applicables continuent de s'appliquer lorsqu'un plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant la date prévue au premier alinéa. »

La loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, dans son article 20, a repoussé les délais d'application de la loi « Grenelle 2 ».

« V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. »

Le projet de PLU faisant l'objet d'un arrêt en Conseil Municipal lors de séance du 19 juin 2012, celui-ci applique les dispositions antérieures à la loi Grenelle 2.

La composition du règlement du PLU

Par délibération du Conseil Municipal du 31 octobre 2008, la commune du Lauzet-Ubaye a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), et par conséquent l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, le présent document constitue le Règlement du PLU du Lauzet-Ubaye.

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- 9° L'emprise au sol des constructions ;*
- 10° La hauteur maximale des constructions ;*
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot. (...)*

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune du Lauzet-Ubaye.

ARTICLE 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé :

- En zones urbaines (U) :
 - Zone UA,
 - Zone UB comprenant le secteur UBp,
 - Zone UC,
 - Zone UE,
 - Zone UT.

- En zones à urbaniser (AU) :
 - Zone AUA comprenant les secteurs AUAA, AUAp et AUAZ,
 - Zone AUB,
 - Zone AUC composée exclusivement des secteurs AUCc et AUCz.

- En zones agricoles (A) :
 - Zone A comprenant le secteur At.

- En zones naturelles (N) :
 - Zone N comprenant les secteurs Nb, Np, et Nph.

ARTICLE 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »

ARTICLE 4 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14 des différentes zones.

ARTICLE 5 – Démolition et reconstruction

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

ARTICLE 6 – Dépassement du COS

Dans les zones urbaines, un dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de **5 %** dans le respect des autres règles établies par le PLU, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

ARTICLE 7 – Enseignes et pré-enseignes

Les enseignes et pré-enseignes sont réglementées par le Code de l'Environnement, notamment aux articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants, dans le cas où la commune ne s'est pas dotée d'un règlement de publicité conformément aux articles L.581-14 et suivants.

ARTICLE 8 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée à partir du point bas de la façade (à partir du sol excavé ou du terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout du toit le plus haut.

ARTICLE 9 – Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

Au titre du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le Décret n°2009-615 du 03 juin 2009, les RD900 et RD900B sont classées voies à grande circulation.

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

(...)

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

(...)

Le plan local d'urbanisme (...) peut fixer des règles d'implantation différentes (...) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

~~A l'occasion d'une modification ou révision du PLU, une telle étude pourra donc permettre de réduire le recul de 75 mètres depuis l'axe des RD900 et RD900B.~~

Lorsque la disposition précédente ne s'applique pas et ~~dans les espaces en dehors des zones bâties~~ agglomérées, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions depuis l'axe existant ou projeté de la RD900,
- 15 mètres pour toutes les autres constructions depuis l'axe des autres routes départementales.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur de la zone bâtie agglomérée, toutefois, dans le cadre des routes à relief difficile, un recul plus important pourra être exigé.

Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des marges de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que :

- La destination n'est pas modifiée ;
- Le recul existant n'a pas diminué.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public. Toutefois, lorsque les constructions se situent dans la zone de sécurité (7 mètres en aménagement neuf et 4 mètres en aménagement de routes existantes) un dispositif de retenue pourra être demandé dont la pose et l'entretien sont à la charge du pétitionnaire.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques est définie à l'article 6 de chacune des zones.

ARTICLE 10 – Secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° identifiés aux documents graphiques, toute construction est interdite, à l'exception des voies publiques et des équipements qui leur sont directement liés.

De même les alignements d'arbres protégés au titre de ce même article devront être maintenus. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de même essence.

ARTICLE 11 – Application de la loi Littoral

Conformément à l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ou des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares doit avoir un caractère limité.

Par ailleurs, également au titre de l'article L.146 du Code de l'Urbanisme, « *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute (...) des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs* [d'une superficie supérieure à 1 000 hectares]. *Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.* »

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone à forte densité, à vocation d'habitat, d'activités commerciales et de service, caractérisée par une construction en ordre continu sur alignement des voies.

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

UA - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'industrie,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,
- La fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

UA - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Sont également admis :

- Les changements de destination,
- Les surélévations,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité existante ou admise,
- Les garages.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UA - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

UA - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

UA - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

UA - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement. Dans ce cas, l'implantation devra être établie en continuité des façades voisines ;

- Si les constructions à réaliser constituent un ensemble ou portent sur la rénovation d'un ilot ;
- Si la parcelle intéressée est comprise entre deux voies ;
- Si la fonction de la construction l'exige,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

UA - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Pour les parcelles de plus de 10 mètres de largeur en façade sur rue, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise ; dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 mètres.
- Par rapport aux limites en fond de propriété : soit sur la limite, soit à une distance de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées, soit :

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

UA - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

UA - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UA - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Pour les opérations de rénovation d'ilots, la hauteur des toitures sera définie en fonction de celles des immeubles situés à proximité.

UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées exclusivement avec les matériaux suivants : ardoise, fibro ciment ou shingle (bardeaux canadiens) ou bacs acier laqués de teinte foncée.

Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.

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

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

UA - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour toutes les autres destinations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

UA - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

UA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Caractère de la zone

La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat moyennement dense.

Elle comprend 1 secteur :

- **UBp** : Le secteur paysager inconstructible du hameau de Champanastais.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**UB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'industrie,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,
- La fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation,
- **En UBp** : Toutes constructions et installations à l'exception des voies et des aménagements qui leurs sont nécessaires.

UB - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Sont également admis :

- Les changements de destination,
- Les surélévations,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité existante ou admise,
- Les garages.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

UB - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

UB - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

UB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

UB - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

UB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

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

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

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

UB - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

UB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain, sauf pour ceux dont la superficie est inférieure à 250 m² où elle est non réglementée.

UB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

UB - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour toutes les autres destinations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

UB - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

UB - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 1,0.

Caractère de la zone

La zone UC est une zone d'urbanisation de densité moyenne, destinée à accueillir principalement des logements individuels et collectifs de petite taille.

UC - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'industrie,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,
- La fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

UC - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Sont également admis :

- Les changements de destination,
- Les surélévations,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité existante ou admise,
- Les garages.

UC - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

UC - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

UC - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

UC - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

UC - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

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

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

- Sur la limite séparative ;

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

UC - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

UC - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

UC - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

UC - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

UC - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations, 1 place de stationnement par logement ;
- Pour toutes les autres destinations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

UC - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

UC - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50.

Caractère de la zone

La zone UE est réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales dans les secteurs de la Serre du Moulin et de Champanastaïs.

UE - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'hébergement hôtelier,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière.

Sont également interdits :

- Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances.

UE - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation, sous réserve d'être destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (gardiennage, logements de fonction, ...),
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- La fonction d'entrepôt.

Sont également admis :

- Les changements de destination,
- Les surélévations,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité existante ou admise.

UE - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

UE - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

UE - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

UE - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

UE - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

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

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

- Sur la limite séparative ;

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

UE - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 5 mètres.

UE - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

UE - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

UE - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

UE - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

UE - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain et devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

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

Les installations nuisantes et les dépôts visés au paragraphe II de l'article I de l'arrêté du 25 avril 1963 devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuilles persistantes.

UE - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,80.

Caractère de la zone

La zone UT est réservée aux implantations d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

UT - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'artisanat,
- L'industrie,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière.

Sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation,

UT - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation, sous réserve d'être destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (gardiennage, logements de fonction, ...),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- La fonction d'entrepôt sous condition qu'elle soit nécessaire à l'exercice normal d'une activité existante ou admise.

Sont également admis :

- Les changements de destination,
- Les surélévations.

UT - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

UT - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

UT - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

UT - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

UT - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- Sur la limite séparative ;
- A une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

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

UT - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

UT - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

UT - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

UT - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

UT - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

UT - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

UT - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,80.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AUA

Caractère de la zone

La zone AUA est une zone non équipée à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'hébergement touristique. Son urbanisation ne peut être réalisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des constructions.

Elle comprend 3 secteurs :

- **AUAa** : Secteur d'extension de Champanastais soumis à une superficie minimale des terrains constructibles.
- **AUAp** : Secteur paysager inconstructible de l'extension du hameau de Champanastais.
- **AUAz** : Secteur stricte urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble après une modification ou une révision du PLU. Pour ce secteur, l'ensemble des articles 3 à 14 est sans objet.

AUA - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'industrie,
- La fonction d'entrepôts.

Sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- **En AUAp** : Toutes constructions et installations à l'exception des voies et des aménagements qui leurs sont nécessaires.
- **En AUAz** : toutes nouvelles constructions.

AUA - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,

Sont également admis, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités admises :

- Les constructions individuelles ou collectives, les lotissements les groupes d'habitations, services et commerces, y compris hôtellerie, parahôtellerie et résidences de tourisme, si les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés.
- Les changements de destination,
- Les surélévations.

AUA - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

La création d'accès directs sur la RD900 est interdite.

AUA - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

AUA - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En AUAa : pour être constructibles, la superficie minimale des terrains doit être au minimum de 500 m².

AUA - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

AUA - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

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

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

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

AUA - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

AUA - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

En AUAa : l'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

AUA - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Cette hauteur est portée à 13 mètres à l'égout du toit pour la zone AUA de Neylaye.

AUA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

AUA - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : 1 place de stationnement par logement,
- Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas où une étude spécifique est jointe au projet à réaliser.

AUA - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

AUA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En AUA : le COS est fixé à 0,60. Un COS supplémentaire de 0,25 est admis pour les constructions à caractère hôtelier, parahôtelier et les résidences de tourisme.

En AUAa : le COS est fixé à 0,40.

Caractère de la zone

La zone AUB est une zone non équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Son urbanisation ne peut être réalisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des constructions.

AUB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les résidences de tourisme, les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

AUB - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation, sous réserve d'être destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (gardiennage, logements de fonction, ...),
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,
- La fonction d'entrepôts.

Sont également admis :

- Les changements de destination,
- Les surélévations.

AUB - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

La création d'accès directs sur la RD900 est interdite.

AUB - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

AUB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

AUB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

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

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

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

AUB - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

AUB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

AUB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Cette hauteur est portée à 13 mètres à l'égout du toit pour la zone AUB de Saint Laurent.

AUB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Toutefois en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

AUB - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas où une étude spécifique est jointe au projet à réaliser.

AUB - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

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

AUB - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,60.

Caractère de la zone

La zone AUC est une zone non équipée à vocation d'activités sportives, touristiques ou de loisirs. [Suite à la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, la zone AUC ne comprend plus qu'un secteur :](#)

Elle est composée exclusivement de 2 secteurs :

- ~~**AUCc** : Secteur d'implantation de terrains de camping-caravaning ou de parcs résidentiels de loisirs,~~
- **AUCz** : Secteur stricte urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble après une modification ou une révision du PLU. Pour ce secteur, l'ensemble des articles 3 à 14 est sans objet.

[L'ensemble des règles édictées ci-après s'applique donc uniquement au secteur AUCz.](#)

AUC - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :~~

- ~~L'artisanat,~~
- ~~L'industrie,~~
- ~~L'exploitation agricole,~~
- ~~L'exploitation forestière,~~

~~Sont également interdits les nouveaux :~~

- ~~installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,~~
- ~~dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,~~
- ~~résidences de tourisme, campings, caravanings et stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,~~
- ~~ouvertures de carrières et leur exploitation.~~

~~**En AUCz :** toutes nouvelles constructions est interdite.~~

AUC - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~**En AUCc :** Sous réserve que :~~

- ~~l'opération concerne un terrain d'une superficie d'au moins 10 000 m²,~~
- ~~les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions aient été préalablement réalisés ou que la commune soit en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés.~~

~~Sont admises dans l'ensemble de la zone AUC les nouvelles constructions destinées à :~~

- ~~L'hébergement hôtelier,~~
- ~~Sous réserve d'être liés à une activité sportive, touristique ou de loisirs :~~
 - ~~L'habitation indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone (gardiennage, logements de fonction, ...) à raison d'une par activité et unité foncière,~~
 - ~~Les bureaux,~~
 - ~~Le commerce,~~
 - ~~La fonction d'entrepôts.~~

~~Sont également admis, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités admises :~~

- ~~Les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,~~

- ~~— les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes, atteignant au minimum 50m² avant extension, dans la limite de 30% de la SP existante et sous réserve que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m², extension comprise,~~
 - ~~— Les surélévations,~~

 - ~~— Les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les habitations légères de loisirs implantées dans le cadre de structures d'accueil, sous réserve que :~~
 - ~~• Les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions aient été préalablement réalisés ou que la commune soit en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés.~~
 - ~~• L'Architecte des Bâtiments de France autorise le projet au regard du Site Inscrit du lac de Serre-Ponçon.~~

 - ~~— Les installations et équipements nécessaires ou complémentaires aux structures d'accueil visées à l'alinéa précédent, notamment les installations d'accueil et de restauration, les équipements sportifs et de loisirs.~~
- ~~Les projets devront être conçus de façon à exclure l'implantation de toute construction ou installations dans les talwegs de ravins.~~

~~En AUCz+ l'extension des bâtiments à usage agricole existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.~~

AUC - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

~~Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.~~

~~Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.~~

~~Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.~~

~~Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.~~

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

~~Sans objet.~~

AUC - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

~~Sans objet.~~

~~**1—Eau potable**~~

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.~~

~~**2—Assainissement**~~

~~a) Eaux usées~~

~~Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.~~

~~L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement devra être subordonnée à un pré traitement.~~

~~L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.~~

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

AUC - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Non réglementé.

AUC - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

En dehors des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

AUC - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Les constructions devront être implantées soit :

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

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit :

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

AUC - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) cette distance sera d'au moins 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

En AUCz : Non réglementé.

AUC - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet. Non réglementé.

AUC - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~Sans objet. **En AUCe** : La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.~~

~~Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.~~

~~**En AUCz** : Non réglementé.~~

AUC - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~Sans objet.~~

~~L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. Les volumes bâtis seront simples avec de longs pans et des faîtages orientés majoritairement dans le sens des courbes de niveau.~~

1—Terrains

- ~~Les plates-formes de camping ne devront pas donner lieu à des terrassements importants en épousant le modelé naturel du terrain. En règle générale, la longueur de ces plates-formes sera orientée dans le sens des courbes de niveau.~~

2—Couvertures

- ~~Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.~~
- ~~Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.~~
- ~~Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.~~

3—Façades

- ~~On se rapportera au chapitre « façades enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute-Provence », en annexe du dossier de PLU.~~

4—Clôtures

- ~~Les clôtures et portails seront d'allure discrète.~~
- ~~Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.~~
- ~~Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.~~

5—Végétation

- ~~Les équipements devront s'inscrire dans la végétation existante. Les abattages et les défrichements éventuels devront être dûment justifiés par des motifs techniques ou l'état sanitaire des végétaux.~~

6—Voirie

- ~~Les tracés des voiries internes aux installations d'hébergement de plein air devront être proches de l'orientation des courbes de niveau.~~
- ~~Sauf en cas d'impossibilité technique, les projets devront réutiliser les voies déjà existantes.~~

7—Energies renouvelables

- ~~Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.~~

AUC - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

~~Sans objet. **En AUCc :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.~~

~~Il doit être réalisé au minimum :~~

- ~~- Pour les habitations : 1 place de stationnement par logement,~~
- ~~- Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP.~~

~~Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas où une étude spécifique est jointe au projet à réaliser.~~

~~**En AUCz :** Non réglementé.~~

AUC - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

~~Sans objet. **En AUCc :** Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.~~

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

~~Les plantations devront être constituées d'essences déjà implantées sur le site, notamment des résineux, et reproduire la trame végétale existante (bosquets, haies). Les plantations d'alignement sont à proscrire.~~

~~**En AUCz :** Non réglementé.~~

AUC - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Sans objet. Non réglementé.~~

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **At** à Pallyonne, situé à proximité d'une base de sport « d'eau vive » où l'implantation d'aires naturelles de camping pourra être autorisée.

A - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation autre que liée et nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- L'hôtellerie à l'exception des gîtes,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes à l'exception des aires naturelles de camping dans le secteur **At**,
- Les résidences de tourisme, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation, l'extraction de terre végétale, les dépôts de gravats et les décharges de tous ordres à l'exception des dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelques nature que ce soit, justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

A - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre d'une exploitation agricole :

A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation :

- La création et l'extension des bâtiments techniques ;
- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires, dans la limite de 200 m² de SP totale,
- L'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas accroître les nuisances et d'être implantées à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole. Leur implantation ne devra pas nuire au fonctionnement de l'exploitation et à la sauvegarde de la qualité du site.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole.

En dehors d'une exploitation agricole :

- Les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions à usage d'habitation édifiées légalement d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 200 m² de SP au total, existant compris,

En At : Sont uniquement admises les aires naturelles de camping.

A - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

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

La création d'accès directs sur la RD900 est interdite.

A - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour un usage agricole et à l'exclusion de toute utilisation domestique, les dispositifs d'alimentation par captages, forages ou puits particuliers sont admis.

2 – Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

A - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

A - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit:

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

A - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) : 4 mètres
- Pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

A - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive.
- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- Les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

A - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

A - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone de protection de la nature et de la qualité de l'environnement.

Elle comprend 4 secteurs :

- **Nb** : Le secteur permettant la pratique des activités liées aux sports d'hiver au hameau du Villard.
- **NhL** : Le secteur de loisirs destiné à l'activité de camping.
- **Np** : Le secteur du futur accès au lac de Serre-Ponçon ~~au Bouas,~~
- **Nph** : Le secteur d'équipement photovoltaïque existant de Champinasson.
- **Nphs** : Le secteur d'équipement photovoltaïque et de la station d'épuration de Neylaye.
- **Nt** : Le secteur destiné à l'activité du camping du Bouas

N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone N, les nouvelles constructions destinées à :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat.
- L'industrie.

Sont également interdits, dans l'ensemble de la zone N :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles nécessaires à l'activité des constructions visées à l'article 2 ci-dessous, ainsi que l'extension des installations classées existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances,
- Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- ~~Les résidences de tourisme, les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,~~
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Le défrichement des espaces boisés classés figurés au plan de zonage.

Sont également interdits, dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Nhl et Nt :

- Les résidences de tourisme, les campings, les caravanings et le stationnement des caravanes tels que visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Dans les secteurs Nb, NhL Np, Nph, Nphs et Nt, sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées par l'article 2 de la zone N du présent règlement.

N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les nouvelles constructions destinées à :

- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière,
- La fonction d'entrepôt sous condition qu'elle soit nécessaire à l'exercice normal d'une activité existante ou admise.

Sont également admis, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités admises :

- Les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions à usage d'habitation édifiées légalement d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas

de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 200 m² de SP au total, existant compris,

- Les travaux et installations nécessaires au maintien de l'équilibre hydraulique des cours d'eau à condition d'être compatibles avec la préservation du milieu naturel et des paysages ainsi que des réglementations et procédures en vigueur.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics.
- L'exploitation des carrières existantes à la date d'approbation du PLU et leur demande de renouvellement.

En Nb : Sont uniquement admis les aménagements et les constructions destinés aux activités rurales et compatibles avec la protection de la nature ainsi que ceux indispensables à la pratique des activités touristiques et sportives d'hiver, tels que gares d'engins de remontées mécaniques, postes de secours, abris de matériels, refuges et restaurants d'altitude.

En NhL : sont exclusivement admis les équipements de (emplacements, HLL, équipements collectifs, sanitaires, logement de fonction, ...).

En Np : Sont uniquement admis les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics liés à l'accès au lac de Serre-Ponçon et aux activités nautiques (pontons, ...).

En Nph : Sont uniquement admis les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics liés à la production d'énergie photovoltaïque.

En Nphs : Sont uniquement admis les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics liés à la production d'énergie photovoltaïque et à l'assainissement des eaux usées.

En Nt : seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'activité du camping du Bouas dans la limite de :

- 108 emplacements réservés aux tentes, caravanes, ou résidences mobiles de loisir ;
- 30 emplacements réservés aux HLL, et ce, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 1 050 m².

N - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m pour une seule habitation. Cette largeur est portée à 6 m minimum à partir de deux unités foncières desservies par la même voie.

Les voies de desserte en impasse doivent comporter une aire de retournement.

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

La création d'accès directs sur la RD900 est interdite.

N - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour un usage agricole ou sylvopastoral et à l'exclusion de toute utilisation domestique, les dispositifs d'alimentation par captages, forages ou puits particuliers sont admis.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

N - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Des terrains à la configuration ou à la topographie difficiles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respecter une distance de sécurité de 4 mètres depuis le bord de la chaussée. Les dispositifs de protection peuvent être mis à la charge du pétitionnaire.

N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit:

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

N - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.) : 6 mètres
- Pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, etc.) seront obligatoirement accolés au volume de la construction principale, sauf en cas d'impossibilités techniques.

N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations
- 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

N - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Couvertures

- Matériaux de couverture : les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.
- Formes de toiture : elles seront simples sans décrochements excessifs. En règle générale, la pente du toit sera parallèle à celle du terrain.
- Secteur Nt : les chalets devront comporter une toiture en double pente et couverte de tuiles romanes teinte RAL 7006, , les panneaux solaires sont explicitement autorisés.

2 – Façades

- On se rapportera au chapitre « façades-enduits » du Cahier des Recommandations Architecturales « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence », en annexe du dossier de PLU.

3 – Clôtures

- Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage noyé dans une haie vive.
- Les clôtures et portails seront d'allure discrète.
- Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

4 – Energies renouvelables

- A l'exception des installations admises dans les secteurs Nph ~~et~~ Nphs et Nt, les éléments techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires et photovoltaïques, climatiseurs, etc.) doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies et espaces publics.

N - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

N - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Document réalisé par

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse
13 122 Ventabren

Stéphane de Poncins
Julien Gomez
Audrey Arnaud

Avec la participation de :

Laetitia Poidras

Architecte - Paysagiste

Jean-Dominique Gontrand

TOP Conseils

Expert en développement économique