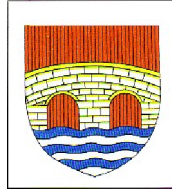


ALPES DE HAUTE PROVENCE
COMMUNE DE CURBANS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT de la Zone Nve

1ère Révision APPROUVEE

PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE: 22 Décembre 2008

2ème Révision APPROUVEE

PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE :03 Mai 2012

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions générales

TITRE IV - Dispositions applicables à la zone Nve

Rappel du Titre I
applicable à l'ensemble des zones du PLU,
dont la Zone Nve

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CURBANS (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

En cas de création ultérieure d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) les dispositions du code de l'urbanisme, Titre Premier Chapitre Premier sont applicables.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21.

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

- a) les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux Monuments Historiques et aux sites, et figurés sur les documents graphiques ;

b) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste ci-annexée ;

c) le Code de la Construction et de l'Habitation ;

d) la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements ;

e) les droits des tiers ou particuliers, tels qu'issus du Code Civil ;

f) les dispositions de la loi n°85-3Q en date du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne (art. L.145.1 à L.145.13 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant les lotissements approuvés cesseront automatiquement de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une demande de maintien de ces règles n'ait été formulée par les co-lotis dans les conditions prévues par les articles L.315.2.1, L.315.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, délimitées sur les plans de zonage.

a) les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone U1, à vocation d'habitat dense et continu, et comprenant le centre bourg ainsi que certains hameaux;
- la zone U2, à vocation d'habitat pavillonnaire (extension immédiate, à densité moyenne) et comprenant le hameau de "ROUSSET"

b) les zones à urbaniser, non équipées ou insuffisamment équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AU, zone réservée pour une urbanisation future organisée, et comprenant les secteurs :
 - AUa, à vocation d'habitat ;
 - AUe, à vocation d'habitat et d'activités tertiaires et artisanale
 - AUt, réservé aux activités touristiques de plein air.

- AUep, à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif

c) la zone A, réservée aux activités agricoles. , Sous secteur Ap de protection du paysage

d) la zone N, zone de conservation des paysages et de la qualité de l'environnement, et comprenant :

- un secteur Nc : extraction de matériaux;
- un secteur Nve : valorisation des énergies solaires.
- un secteur Nvd : valorisation des énergies organiques.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur les plans de zonage, qui fixent en outre les emplacements réservés à la réalisation de voies ou d'équipements publics.

ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS - ADAPTATIONS

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'Autorité Compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol, sur demande motivée du Pétitionnaire, et à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A- Pour les opérations d'ensemble de constructions, (groupes d'habitation, lotissements), des adaptations aux articles 3, 6 à 8 et 10 à 13 pourront être admis dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie : insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics, dès lors que :

- une étude préalable d'aménagement est menée en concertation avec la Commune ;
- les règles d'urbanisme sont respectées vis à vis des propriétés riveraines à l'opération.
- les règles propres à l'opération concernée soient plus contraignantes que celles du P.L.U..

b- La restauration et l'agrandissement des bâtiments existants dont la création serait interdite par l'article 2 de la zone à laquelle ils appartiennent (hormis le secteur A), pourront être autorisés dans les conditions suivantes:

- que le bâtiment existant ait son ossature principale, et sa charpente en place au moins à 50 %
- que sa nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'activité principale de la zone
- qu'il n'y ait pas une augmentation de la surface hors oeuvre nette excédant 50% de celle de l'état initial existant à la date de publication du présent P.L.U, sans pouvoir dépasser la surface maximale autorisée par le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), s'il y a lieu;

- qu'il n'y ait pas création ou augmentation des charges à supporter par la Collectivité {voirie, réseaux, services.}.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

Le guide technique "Construire et Restaurer dans les ALPES DE HAUTE-PROVENCE" fait référence en matière de qualité architecturale

Les autorisations d'occuper le sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone concernée, les autorisations d'occuper le sol devront respecter les prescriptions ci-après :

a - Composition, conception :

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

b - Adaptation au terrain :

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

c - matériaux proscrits :

La tuile mécanique de type "Marseillaise" ;

Les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques ...).

d - les toitures :

Les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

Des toitures terrasses ou autres types de couvertures pourront être 'admis' compte-tenu des caractéristiques de la construction projetée.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition, à l'aide de tuiles canal. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;
- les croupes et les noues sont interdites.

e - les façades :

La teinte des façades sera obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région.

Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.

Les menuiseries extérieures seront soit colorées discrètement, soit traitées dans la masse, en évitant toute brillance.

f - les annexes :

Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

g - les clôtures :

L'édification d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les opérations groupées (lotissements, groupes d'habitation) devront avoir leur propre étude de clôtures.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être refusée :

- aux intersections de voies pour des motifs de sécurité ; - si elle est de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les portails d'entrée ne devront pouvoir s'ouvrir que dans l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 6 - RECOMMANDATIONS TECHNIQUES :

a) Assainissement individuel ou collectif :

Le choix d'assainissement devra être conforme au Schéma d'assainissement Collectif annexé au Dossier de PLU, et approuvé après enquête publique. Le Schéma définit les secteurs dans lesquels l'assainissement collectif est obligatoire.

b) Assainissement pluvial :

Toute nouvelle imperméabilisation devra être compensée par des aménagements de nature à limiter le ruissellement. (Cf. Etude Hydraulique Safege 2008).

Les projets d'aménagement de terrains supérieurs à 1 hectare devront faire l'objet d'une notice hydraulique et d'un dossier loi sur l'eau si le rejet se réalise directement dans le milieu naturel.

Aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantés à moins de 10 m des berges des talwegs naturels et des ravins.

b) Extraction de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières, ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones naturelles où elles sont admises par le présent règlement seront autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec l'état actuel de la zone et sa vocation future.

Elles pourront être interdites ou assorties de conditions particulières d'exploitation dans les cas où elles seraient susceptibles :

- d'augmenter le coût de desserte en infrastructure ;
- de dégrader notablement ou détruire les voies publiques ;
- d'utiliser comme accès direct une voie desservant une zone d'urbanisation.

L'autorisation préalable sera subordonnée à des conditions d'exploitation ou de remise en état, ayant pour objet :

- de supprimer ou réduire la visibilité du front de taille ;
- d'éviter les modifications nuisibles au régime hydraulique existant (cours d'eau, nappe phréatique) ;
- de ne pas apporter de nuisances aux habitations existantes situées à proximité.
- de définir le plan de remise en état paysager, exécuté en fin d'extraction.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION

Le Conseil Municipal pourra décider, sur délibération du conseil municipal, d'exercer son droit de préemption sur toutes les ventes de bien immobilier sur l'ensemble ou partie de la commune.

ARTICLE 8 - OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET PUBLIC

Sont autorisés sur l'ensemble du territoire de la commune, l'implantation d'ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment vis à vis des nuisances et de la protection des paysages et de l'environnement.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les vestiges actuellement repérés sur la Commune font l'objet d'une carte de localisation dans l'Annexe 7 du présent dossier. Conformément au Code du patrimoine (livre V, art. L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages, ou travaux susceptibles peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction régionale des Affaires Culturelles et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III)

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

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

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées sous condition.
2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

3. Accès et voirie.
4. Desserte par les réseaux.
5. Surface et forme des parcelles.
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9. Emprise au sol.
10. Hauteur des constructions.
11. Aspect extérieur - Insertion dans le site.
12. Stationnement des véhicules.
13. Espaces verts.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

14. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

TITRE IV - Dispositions applicables à la zone Nve

Les règles d'occupation du sol de la zone Nev s'inscrivent dans le corps de règles défini pour l'ensemble de la Zone N.

| |
|---------------|
| ZONE N |
|---------------|

La zone N est une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement. Cette zone comprend en outre un secteur Nc de carrière dans lequel les extractions de matériaux sont autorisées, un Nve dans lesquelles l'implantation d'installations de valorisation de l'énergie solaire et Nvd ou de valorisation organique (boues de station d'épuration) sont autorisées.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles N.1 à N 14 ci-dessous.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITTON

Nonobstant les dispositions de l'article N 2 ci-après, pourront être autorisés s'ils respectent le milieu naturel environnant :

a) les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient destinés à la valorisation des ressources naturelles.

b) dans le secteur Nc : les ouvertures de carrières et leur exploitation, dans les conditions définies à l'article 6, titre I du présent règlement ;

c) dans le secteur Nve, les installations de valorisation de l'énergie solaire et les constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de ces installations.

d) dans le secteur Nvd, les installations de valorisation organique (boues de station d'épuration) et les constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de ces installations.

e) la réhabilitation des cabanons de vigne et assimilés, présentant des vestiges de constructions suffisants, sans extension ni changement d'affectation.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) toute nouvelle occupation du sol, autre que celles autorisées à l'article N 1
- b) la création de toute nouvelle construction ou installation autre que celles prévues à l'article N 1 ci-dessus ;
- c) les dépôts de véhicules usagés et de matériaux ;
- d) les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol, hormis dans les secteurs Nc, Nve Nvd;
- d) les campings caravanings, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

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

Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

VOIRIE :

En l'absence de toute indication portée sur les documents graphiques, les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle devra être alimentée en eau potable conformément aux dispositions des articles R.111. 10 et R.111.11 du Code de l'Urbanisme, et répondre aux autres dispositions sanitaires en vigueur.

b - ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer ses eaux usées conformément aux dispositions des articles R.111.10, R.111.11 et R.111.12 du Code de l'Urbanisme, et répondre aux autres dispositions sanitaires en vigueur.

c - EAUX PLUVIALES :

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau séparatif existant ou futur.

Toute nouvelle imperméabilisation devra être compensée par des aménagements de nature à limiter le ruissellement. (Cf. Etude Hydraulique Safege 2008).

Les projets d'aménagement de terrains supérieurs à 1 hectare devront faire l'objet d'une notice hydraulique et d'un dossier loi sur l'eau si le rejet se réalise directement dans le milieu naturel.

Aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantés à moins de 10 m des berges des talwegs naturels et des ravins.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementées.

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

En l'absence de toute indication contraire figurée sur le plan de zonage et précisant la marge de reculement des constructions nouvelles, celles-ci seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement des voies publiques et 10 mètres de l'alignement des voies privées.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.

Des demandes de dépassement, imposées par les éléments fonctionnels ou par la topographie pourront être admis dans les conditions de l'article 4, titre 1 du présent règlement .

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 5, titre 1 du présent règlement.

A condition qu'aucune contrainte de vue ou d'aspect n'impose l'utilisation de la tuile de couverture, pourra être admise l'utilisation du fibrociment de couleur vieille tuile, ou la tôle à condition d'être mât.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations nouvelles, devra être assuré en dehors des voies ou publiques ou privées.

ARTICLE N 13- ESPACES VERTS

Non réglementé.

SECTION III –

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.