

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Zone naturelle non Equipée et que la commune n'est pas tenue d'équiper où la commune a décidé d'y autoriser des opérations d'urbanisme sous certaines conditions, conformément aux orientations d'aménagements et de programmation qui définissent précisément les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Deux zones 1AU sont à distinguer :

- **la zone 1AUa.** Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. Elle est dédiée aux constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'hébergements hôteliers et de services publics ou d'intérêts collectifs.
- **La zone 1AUe.** Il s'agit de la zone d'activités de La Pignée qui est insuffisamment structurée. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2. Elle est dédiée aux constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts, d'industrie, d'exploitation forestière et de service public ou d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

#### ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble des zones 1AU :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les caravanes et les mobil-home ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les commerces ;

Sont interdits sur la **zone 1AUa** :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les entrepôts.

Sont interdits sur la **zone 1AUe** :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

#### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

**Sont admis sous conditions dans la zone 1AUa :**

- La création de bâtiments à usage artisanale, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, notamment au regard des nuisances qu'ils peuvent occasionner sur les habitations.
- Les constructions destinées à l'habitation devront respecter la densité minimale suivante : 1 construction (étant entendu qu'une construction est équivalente à un logement) par tranche de 250 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions d'habitations collectives regroupant plusieurs logements.

**Sont admis sous conditions dans la zone 1AUe :**

- La construction de logements d'habitation liée à l'activité dans une limite de 50% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions liées aux exploitations agricoles existantes à l'intérieure de la zone. L'implantation d'une nouvelle exploitation y est interdite.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'implantation des voiries doit être réalisée conformément aux principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation propre à chaque zone.

La largeur spécifique à chaque voie est mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante. Lorsqu'aucune règle n'est mentionnée, les règles suivantes s'appliquent :

- Les voies à double sens auront une largeur minimale de 5m hors accotement ou cheminements piétons.
- Les voies à sens unique auront une largeur minimale de 4m hors accotement ou cheminements piétons.
- La largeur de l'accès à la propriété sera de 3m minimum.
- L'ouverture des portails se fera vers l'intérieur de la propriété.
- Les aires de retournement doivent permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

#### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

###### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques, telles que définies dans le règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal. L'évacuation des eaux usées non domestiques fait l'objet d'un arrêté d'autorisation et si nécessaire d'une convention spéciale de déversement selon les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal. Ces documents sont établis par le service gestionnaire (service assainissement de la Communauté de communes), entre ce dernier et l'utilisateur.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

###### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

#### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En zone 1AUa**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises projetées dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter à au moins 3m des voies et emprises projetées dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

**En zone 1AUe**, les constructions doivent s'implanter à au moins 5m des voies et emprises publiques y compris celles projetées dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zone 1AUa**, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans l'autre cas, elles devront être en retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

**En zone 1AUe**, les constructions doivent s'implanter à au moins 3m des limites séparatives. Les constructions de bâtiments d'élevage à destination agricole doivent s'implanter à au moins 50m des constructions existantes les plus proches.

#### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

**En zone 1AUa**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

**En zone 1AUe**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 14 mètres.

**ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructeurs pourront s'inspirer utilement du guide de restauration des bâtiments d'estives dans les Hautes Alpes et de la brochure « Construire en Queyras » du Parc Naturel Régional du Queyras.

**Topographie**

Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

**Caractère et expression des façades**

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et les perspectives environnantes.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Les façades seront réalisées en aspect pierres ou enduit grattés. L'aspect enduit aura une couleur similaire à celle du badigeon de chaux (ton clair).

### **Orientations**

Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

### **Volumes**

Les volumes doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.

### **Toitures**

Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures.

Les pentes des toitures seront de 55% minimum et de 100% maximum, sauf pour les toitures recouvertes de lauzes qui devront avoir une pente minimale de 30%.

Les toitures seront réalisées dans les aspects suivants : lauze ou bardeau de mélèze. Les aspects ondulés sont interdits.

Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture élevé, ou à une dénivellation de terrain.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les lucarnes de type traditionnel, à fronton, à structure bois comprenant deux versants sont autorisées, mais elles devront être plus hautes que larges. Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment considéré. Les jouées des lucarnes seront bardées en bois verticalement.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

### **Menuiseries et volets**

Sont autorisés : les volets pleins et les persiennes rabattus en façade. Les teintes devront être en harmonie avec les matériaux et les couleurs de façade (couleur mate, ton bois ou neutre, de préférence en mélèze). Le PVC blanc est proscrit. En cas d'impossibilité technique, la rénovation à l'identique est autorisée.

Les balcons seront en bois, les garde-corps seront composés de barreaux verticaux avec lisse haute et basse.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

En zone 1AUa, il est fixé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En zone 1AUe, il est fixé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

##### ▪ **Espaces verts**

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront plantés et entretenus en espaces verts. Il sera procédé à la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de propriété privée.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 10 emplacements.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Les végétaux employés devront être d'essence locale. Les essences pourront être choisies parmi la liste suivante :

- Arbres de haute tige : chêne pubescent, bouleau, érable champêtre, mélèze, hêtres, charmes. La taille minimum sera le 16/18.
- Arbustes de haies : Cornouiller, aubépine, amélanchier, églantier, prunellier, hêtres, charmes. La taille minimum sera le 60/80.
- Les mouvements de terre définis ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres existants ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

Les arbres remarquables du fait de leur rareté ou de leur ancienneté devront être préservés (pins cembro notamment).

##### ▪ **Espaces minéraux**

Ceux-ci sont principalement, les cheminements piétons, les accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi les terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

En zone 1AUa, le COS. est fixé à 0,4.

En zone 1AUe, il n'est pas fixé de COS

**ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

**ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Sans objet