

COMMUNE D'ABRIES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – LE REGLEMENT



Prescrit par délibération du Conseil Municipal du : 5 juillet 2001

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 24 avril 2008

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 14 septembre 2009



ZONE UB

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres

La zone UB correspond aux espaces périphériques du village plus récemment bâtis.

Dans la zone UB sont comprises les habitations récentes du bourg, en particulier les quartiers de l'Adroit, de l'Hoche, du Génébrier et de la Garcine.

On distingue deux sous-secteurs :

UBh : Gîtes Hannibal

UBc : camping de Larra (caravaneige)

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

UB - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits, toutes les constructions, aménagements ne répondant pas à la vocation de la zone décrit dans l'article 2.

UB - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

➤ Sont autorisés sur la zone tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 notamment :

- les constructions ou extensions à usage d'habitation
- les commerces et leurs extensions dans une limite de 20 m² de surface hors œuvre nette et réservée à cet usage.
- les bureaux
- les services
- l'artisanat.
- les hôtels
- les gîtes

Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent le caractère de la zone.

Dans la zone UBc : ne sont autorisées que les constructions destinées à l'habitation ainsi que les constructions destinées aux terrains aménagés de camping et caravanage.

Dans la zone UBh ne sont autorisés que la reconstruction ou l'extension des Gîtes Hannibal.

UB – ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

➤ Accès : tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, c'est-à-dire désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Toute construction doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. La largeur d'un accès de desserte par voie doit être de 3 mètres maximum.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

➤ Voirie : les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**UB – ARTICLE 4 – DESSERTE DES RESEAUX**A – Eau potable :

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

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.

B – Assainissement

* 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. »

* Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) 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.

C - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

UB - ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable et avoir une surface d'épandage conforme au schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement. Les constructions annexes pourront être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies. Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques annexés au PLU, elle se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent. Le premier alinéa ci-dessus peut ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voirie interne d'une opération d'urbanisme nouvelle groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

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

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

* Retrait compte tenu de la hauteur de la construction : la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points tout en étant supérieure ou égale à 3 m ($D > H/2 \geq 3$ m).

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 mètres de hauteur sur limite et que leur surface hors-œuvre brute soit limitée à 25 m².

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

UB – ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur deux terrains adjacents doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.

UB – ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

UB – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Par sol existant, il faut considérer :

- * le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial

- * le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

UB – ARTICLE 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 prescriptions ne doivent pas être contraires aux prescriptions de la Charte du Parc.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

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.

Toutefois, les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Orientation : les façades seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau

Volume : les volumes doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.

Toitures : les pentes de toitures seront de 50 % minimum et 100 % maximum, sauf pour les toitures recouvertes de lauzes qui devront avoir une pente minimale de 30%.

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

Les toitures seront réalisées avec les matériaux suivants : lauzes, bardeaux de mélèzes, bac-acier prélaqué de couleur gris ou bardeaux d'asphalte couleur de lauze. La tôle ondulée en acier galvanisé est interdite.

Les ouvertures en toiture, de type châssis velux, sont autorisées.

Les lucarnes de type traditionnel, à fronton, à structure bois comprenant deux versants sont autorisées.

Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment considéré. Les jouées des lucarnes seront bardées en bois.

Façades : les façades doivent présenter un aspect fini. Elles seront réalisées de préférences en matériaux locaux de type bardeaux de mélèzes, pierres...

Les lames de bois seront brutes et disposées verticalement ou horizontalement.

Clôtures : les clôtures et/ou barrières en bois doivent être implantées lorsque c'est nécessaire en retrait de l'alignement des voies déneigées. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder un mètre. Le sommet de la clôture suivra le profil du terrain naturel. Les redents horizontaux sont interdits.

Les murs pleins supérieurs à 1 mètre de hauteur sont interdits.

Topographie : la construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel 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.

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.

UB – ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour toute autre disposition se référer à l'annexe 1.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

UB – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques prescrites à l'article 6 doivent être aménagés et entretenus.
- Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 25 emplacements.
- Toute construction nouvelle doit traiter au minimum 25% de l'unité foncière en espaces à dominante végétale ou minérale, mais non bâtis. Cette règle ne s'applique pas aux transformations et adaptations de constructions existantes.
- Les végétaux employés devront être d'essence locale.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

UB – ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.5