

**DEPARTEMENT DES HAUTE-ALPES**

**COMMUNE DE THEUS (05190)**

**REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

PLU approuvé le 09 octobre 2014  
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 11 décembre 2015  
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 14 janvier 2016

Révision allégée n°1 du PLU arrêtée le ... / ...  
/ ...  
Le Maire

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le ...  
/ ... / ...  
Le Maire

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



## SOMMAIRE

<b>avant-propos</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1</b> .....	<b>5</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AU et du secteur résultant de l'étude loi Barnier</b> .....	<b>5</b>
1. Principe des réseaux .....	6
2. Principe de construction .....	7
3. aspects extérieurs des constructions .....	7
4. Préservation des paysages .....	7
5. Schéma de principe d'aménagement des zones 1au et du secteur résultant de l'étude loi barnier .....	8
<b>CHAPITRE 2</b> .....	<b>2</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AUe</b> .....	<b>2</b>
1. Principe des réseaux .....	3
2. Principe de construction .....	4
3. aspects extérieurs des constructions .....	4
4. Schéma de principe d'aménagement des zones 1auE et 2auE .....	5

## AVANT-PROPOS

Introduites par la loi SRU du 13 décembre 2000, les orientations d'aménagement étaient initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, en fait un élément spécifique du PLU, indépendant du PADD. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des orientations d'aménagement et de programmation.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont définies dans le troisième alinéa de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Les orientations d'aménagement sont un parallèle nécessaire pour encadrer l'urbanisation des zones. Le présent document porte sur les zones à urbaniser à vocation d'habitation (1AU et 2AU) du secteur des Graves et à vocation d'activités économiques (1AUE et 2AUE) de part et d'autre du torrent de Théus.

L'objectif de la commune est de renforcer l'urbanisation entre les zones résidentielles existantes situées au Nord de la RD900b et d'étendre les zones d'activités commerciales et artisanales afin, tout en respectant les principes d'intégrations paysagères, d'accueillir à la fois de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises.

# CHAPITRE 1

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AU ET DU SECTEUR RESULTANT DE L'ETUDE LOI BARNIER

**Caractéristique particulière des sites :**

Les zones 1AU-centre est impactée dans sa partie Sud par la bande inconstructible de 75 m de la RD900b (soit environ 7% de la superficie totale).

Les secteurs rendus constructibles du fait du recul de la bande d'inconstructibilité (suite à l'étude loi Barrier) le long de la RD 900b se situent en zone UB.

**1. PRINCIPE DES RESEAUX****1.1. Réseaux viaires**Accès et voiries**En zones 1AU**

Les zones 1AU-centre et 1AU-Est étant bordées par les zones UB, une voie de liaison traversant ces zones sera aménagée et se raccordera aux voies communales perpendiculaires à la RD 900b. Cette future voie de liaison a également pour objectif de sécuriser les trajets école-domicile. Ainsi, les enfants emprunteront cette voie interne à la zone d'habitation plutôt que la route départementale. De plus, afin de tenir compte du manque de visibilité sur la RD 900b en venant de la commune de Remollon, le tourne à gauche en direction de la zone UB-Est et du village de Théus sera interdit.

La zone 1AU-Ouest sera connectée à l'aire de retournement existante et comprendra également une aire de retournement en son terminus.

Elles comprendront une chaussée de 4.50 m de large, accompagnée d'un trottoir de 1.50 m d'un seul côté (soit une emprise de 6.00 m). Une série de dessertes internes sera créée à partir de cet axe central afin de désenclaver chaque futur lot.

**En secteur de recul de la bande d'inconstructibilité :**

Les accès doivent être réalisés à partir du chemin des Fornaises.

Ces voiries sont formalisées en rouge dans le schéma de principe d'aménagement.

Stationnement**En zones 1AU**

La création d'1 place de stationnements par logement de 50 m<sup>2</sup> sous la forme de garage ou d'aire aménagée est obligatoire afin d'éviter le stationnement intempestif sur le domaine public.

De plus, les portails d'entrée ne devront s'ouvrir que dans l'intérieur de la propriété et des dégagements de 5 m sur chaque parcelle sont imposés pour obliger chaque véhicule à stationner sur sa propriété et non sur le domaine public lors de l'ouverture du portail par exemple.

**1.2. Réseaux humides**Réseau d'eaux potables**En zones 1AU**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de distribution en eau potable.

Réseau d'eaux usées**En zones 1AU**

En l'absence de réseau collectif au sein de la plaine et dans le respect de l'étude relative à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, l'installation d'une filière autonome est autorisée. Une filière de traitement classique de type « tranchées filtrantes » est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation.

Réseau d'eaux pluviales**En zones 1AU**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau séparatif, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

## 2. PRINCIPE DE CONSTRUCTION

### Constructions autorisées

#### **En zones 1AU**

Dans l'ensemble du secteur seules les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'hébergement touristique de type gîte et d'artisanat compatible avec la zone sont autorisées en ordre discontinu. L'orientation du faitage se fera selon un axe Est-Ouest à l'image des constructions existantes voisines et parallèlement aux courbes de niveaux.

En zone 1AU-centre et 1AU-Est, les constructions devront être implantées en limite des zones UB afin de ne pas générer une urbanisation diffuse. Pour cela, une zone non aedificandi a été définie sur la zone 1AU-Est pour contraindre leur positionnement sur les parcelles concernées. Toutefois, à l'intérieur de cette bande inconstructible, seules les filières d'assainissement autonome et toutes autres installations ne constituant pas une construction seront autorisées.

### Densité des constructions

#### **En zones 1AU**

Les constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> et devront s'implanter au moins à 75 m de la RD 900b, sauf dérogation où le recul est réduit conformément au document graphique (lieu-dit Les Graves), et de 3 m par rapport à l'axe des autres voies. Elles pourront également s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.

La hauteur maximale des constructions à 8 m au faitage, soit R+1.

La capacité de construction est limitée à une dizaine soit une densité de l'ordre de 12 logements/ha et se décline de la façon suivante :

- 2 logements en zone 1AU-Est (superficie constructible après déduction des emprises destinées à la viabilisation de la zone d'environ = 1883 m<sup>2</sup>) ;
- 5 logements en zone 1AU-Ouest (superficie constructible après déduction des emprises destinées à la viabilisation de la zone d'environ = 3 800 m<sup>2</sup>) ;
- 3 logements en zone 1AU centre (superficie constructible après déduction des emprises destinées à la viabilisation de la zone = d'environ 1641 m<sup>2</sup>).

#### **En secteurs de recul de la bande d'inconstructibilité :**

- Les secteurs peuvent être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun d'eux ;
- Les secteurs sont soumis à une densité de logements de 15 lgts / ha.

## 3. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### Façades et toitures

#### **En zones 1AU**

Pour assurer une continuité avec les constructions existantes, les façades seront réalisées en enduits de teinte grise ocrée ou rosée.

Les toitures se composeront uniquement de tuiles plates. Les toitures terrasses ainsi que tout autre type de couverture (toitures terrasses végétalisées) seront interdits.

### Traitement paysager

#### **En zones 1AU**

De manière générale, chaque nouvelle construction doit traiter au moins 50% de sa surface en espace à dominante végétale ou minérale. Les espèces végétales doivent comporter des essences locales.

### Les clôtures

#### **En zones 1AU**

Les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Elles ne devront pas comporter de partie pleine et pourront former un écran végétal composé d'essences locales.

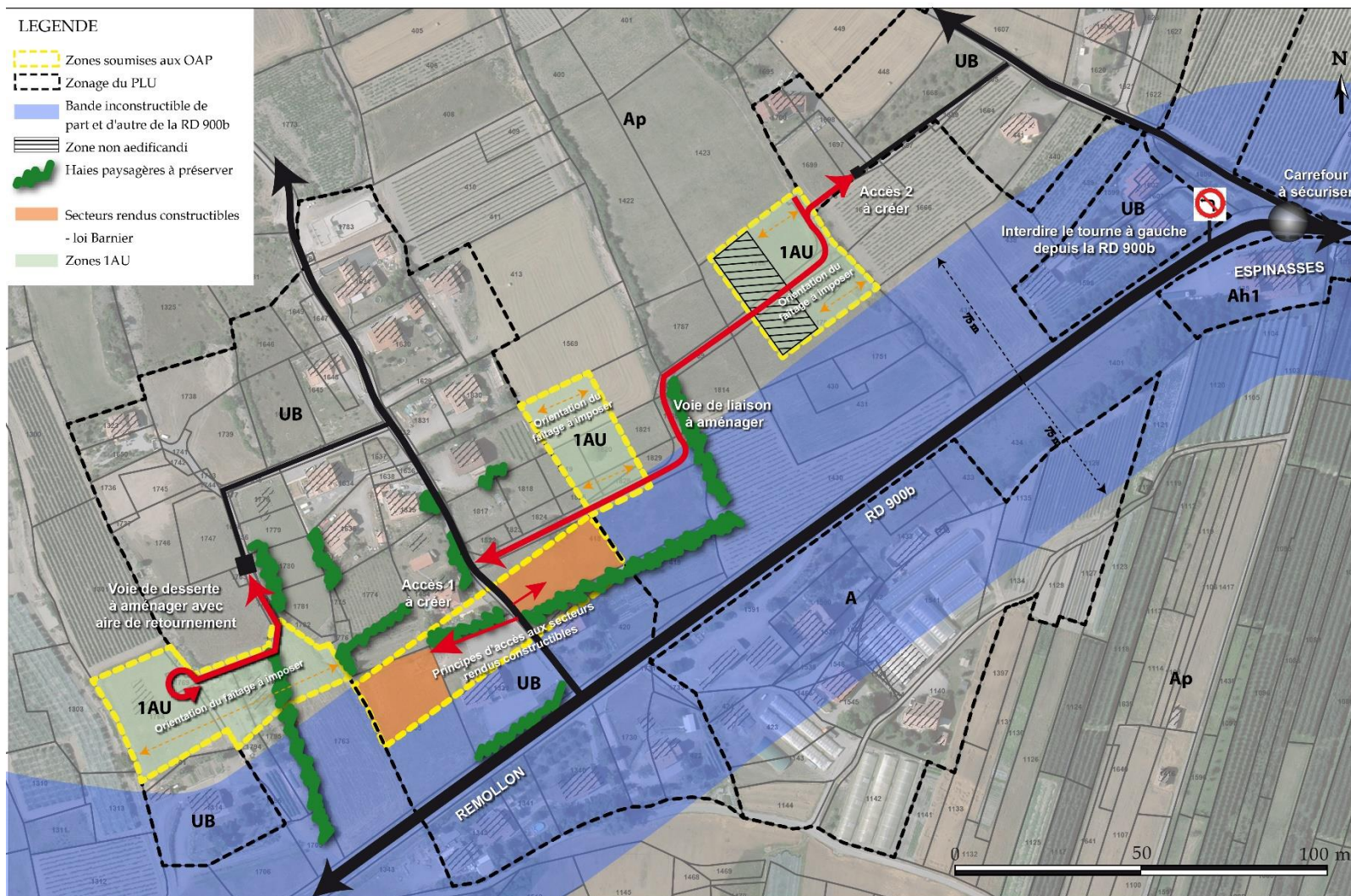
De plus, afin de faciliter les opérations de déneigement, les clôtures devront être implantées en retrait d'au moins 1 m des voies.

## 4. PRESERVATION DES PAYSAGES

Les haies paysagères existantes jouant un rôle dans la lecture du paysage autour de la parcelle 418, formalisées sur le schéma de principe, devront être préservées.

### 5. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU ET DU SECTEUR RESULTANT DE L'ETUDE LOI BARNIER

#### PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE THEUS ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - ZONES 1AU ET LOI BARNIER





# CHAPITRE 2

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AUE

**Caractéristiques particulières des sites :**

Les zones 1AUE et 2AUE sont impactées par l'aléa moyen de crue torrentielle du torrent de Théus. De ce fait, une bande de 15 m de large en arrière des digues et dans la partie Est de la zone 2AUE est rendue inconstructible (soit 3,48% de la superficie totale) pour permettre notamment l'entretien, l'intervention et des consolidations ultérieures des digues.

Afin de garantir une urbanisation depuis l'existant, le schéma d'aménagement découpe la zone 1AUE en deux secteurs :

- Secteur 1 : secteur à urbaniser dans un premier (partie Sud en limite de la zones artisanale UEa) ;
- Secteur 2 : secteur à urbaniser dans un second temps une fois que le secteur 1 sera complètement bâti (partie Nord en limite de la zone naturelle N).

**1. PRINCIPE DES RESEAUX****1.1. Réseaux viaires**Accès et voiries

La zone 1AUE étant longée dans sa partie Ouest par une voie communale reliant la RD 900b et la RD 53, aucune voirie ne sera créée. Toutefois, cette voie fera l'objet d'un aménagement vis-à-vis de la circulation des poids lourds. En effet, le goudronnement de cet axe est à l'étude par le Conseil Général. L'accès sur la RD 53 après le pont du torrent de Théus permet d'éviter trois points noirs :

- L'embranchement de la RD 53 depuis la commune de Remollon ;
- Le cassis sur la RD 53 ;
- Le pont du torrent de Théus limité au 14 tonnes.

La voirie existante étant en limite Sud de la zone 2AUE, l'unique accès sera créé à partir du Bricomarché et débouchera au niveau du carrefour de l'Intermarché sur la RD 900b.

Stationnement

Le stationnement doit être traité sur chacun des lots :

- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1.2. Réseaux viaires**Réseau d'eaux potables

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau de distribution en eau potable.

Réseau d'eaux usées

Le réseau d'assainissement collectif étant présent seulement en rive droite du torrent de Théus, la zone 2AUE aura l'obligation de s'y raccorder. En revanche, en l'absence de réseau collectif au sein de la plaine et dans le respect de l'étude relative à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, l'installation d'une filière autonome est autorisée en zone 1AUE. Une filière de traitement classique de type « tranchées filtrantes » ou type filtre à sable vertical non drainé (FSVND) est obligatoire ; le dernier type de filière étant recommandé compte-tenu de la bonne perméabilité des sols.

Réseau d'eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau séparatif, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle. Elles pourront être récupérées par l'intermédiaire de cuve de stockage et recyclées pour l'arrosage des espaces verts par exemple.

## 2. PRINCIPE DE CONSTRUCTION

### Constructions autorisées

Les deux zones n'ayant pas la même vocation, seules les constructions suivantes sont autorisées :

- En zone 1AUE à vocation artisanale : bureaux, industrie, artisanat, entrepôt et logement de fonction ;
- En zone 2AUE à vocation commerciale : bureau, commerce et hébergement hôtelier.

L'orientation du faîtage se fera selon un axe Est-Ouest parallèlement aux constructions existantes et aux courbes de niveaux.

### Densité des constructions

L'implantation des constructions se fera en retrait d'au moins 3 m des voies et 3 m des limites séparatives.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'activités tandis que les annexes non accolées seront limitées à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, les constructions pourront bénéficier d'une majoration de COS de 20% dès qu'elles atteignent un niveau énergétique minimal correspondant au label BBC ou HQE. Les logements de fonction, obligatoirement joints à l'activité, seront au nombre d'un par îlot de propriété et ne pourront excéder 50% de la surface de plancher de la construction d'activités sans dépasser une superficie totale de 150 m<sup>2</sup>.

La hauteur est fixée à 11 m pour les constructions d'activités et à 8 m pour les logements de fonction.

## 3. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

### Façades et toitures

L'aspect extérieur des constructions devra garantir une harmonie des différents lots. Ainsi, le traitement architectural des annexes et des entrepôts devra être homogène avec le bâtiment principal. Une ossature métallique (bardage et charpente) et une toiture en bac acier pré-laqué sont recommandées.

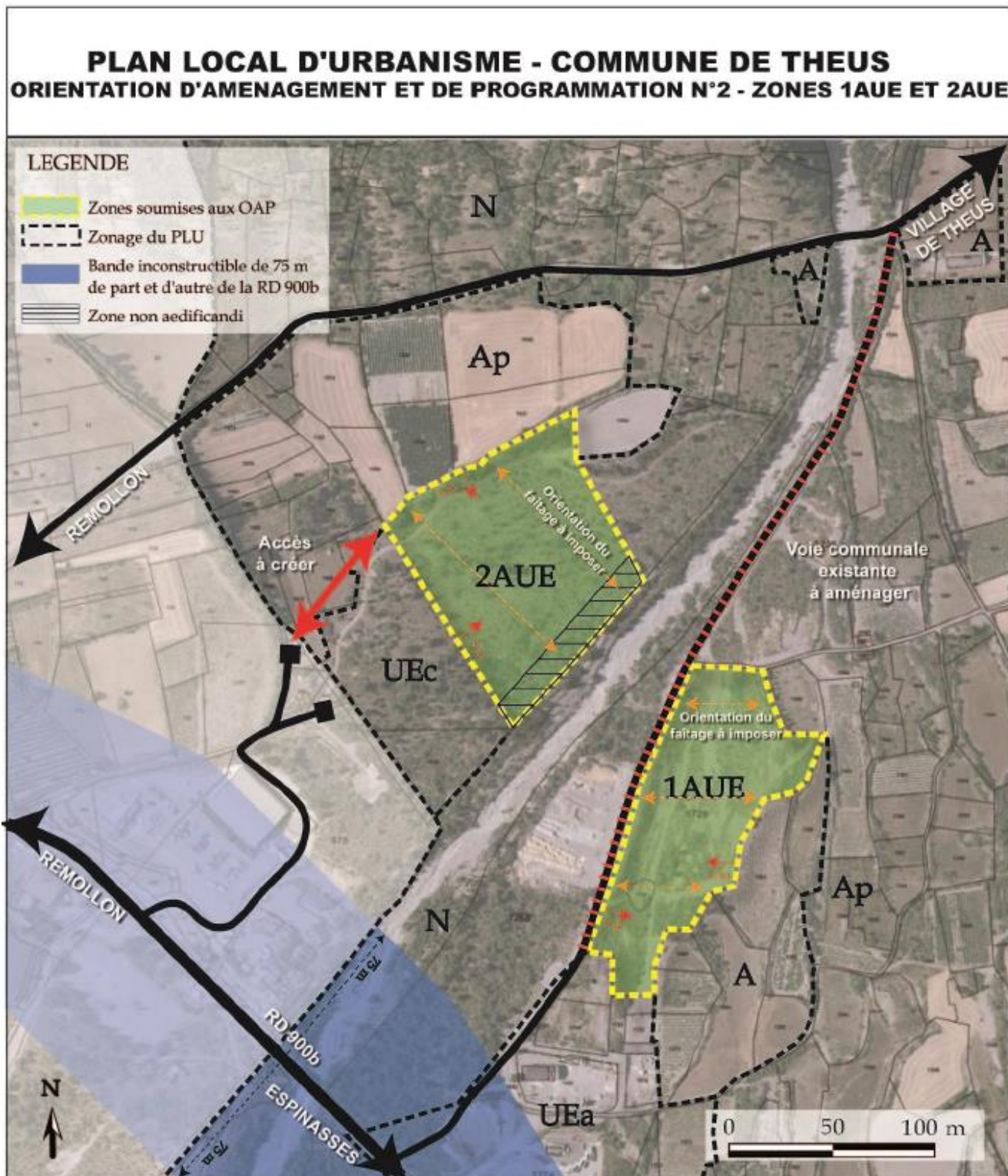
### Traitement paysager

De manière générale, chaque nouvelle activité doit traiter au moins 30% de sa surface en espace à dominante végétale ou minérale. Les espèces végétales doivent comporter des essences locales. En bord de berges, les différents lots devront préserver une bande boisée afin de conforter le rôle de ces derniers.

### Les clôtures

Les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Elles seront transparentes afin de garantir le libre écoulement des eaux dans un secteur soumis à un aléa moyen de crue torrentielle.

#### 4. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AUE ET 2AUE



---

PLAN LOCAL D'URBANISME DE THEUS

---

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°2 : PADD

**PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Pièce n°4 : Zonage

Pièce n°5 : Règlement

Pièce n°6 : Annexes