

ZONES 1AUc ET 1AU1c

Caractère des zones

La zone 1AUc – au Nord-Ouest du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU1c – quartier Croutasse Sud-Est - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation des zones 1AUc et 1AU1c est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'orientation d'aménagement définie sur ce secteur.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article 1AUc/1AU1c 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUc/1AU1c 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur (Cf. pièce 3 du PLU).

Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre 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.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

En compatibilité avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement définie sur la zone, la desserte des nouvelles constructions devra être assurée depuis un unique accès sur la voie communale bordant la limite Nord de la zone (chemin du Réal)

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

Electricité

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Eau – Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

Déchets

Les opérations d'urbanisme doivent comporter, le cas échéant, les installations nécessaires à la collecte des déchets (locaux poubelle, emplacements pour containers...).

ARTICLE 1AUc/1AU1c 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE 1AUc/1AU1c 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- Voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AUc :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans la zone 1AU1c :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain (cette disposition ne s'applique pas aux piscines et installations techniques de service public).

ARTICLE 1AUc/1AU1c 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

La toiture principale devra rester dominante.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se

termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

Une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres et portes vitrées seront rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Les ouvertures par leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront interdits.

Sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

Menuiseries

Les menuiseries bois seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Détails architecturaux

Les **linteaux, plates bandes, arc**, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les **souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques et de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les **solins** en produits aluminobitumeux apparents seront interdits.

Les **divers tuyaux d'évacuation** autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les **garde-corps** seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. L'usage du bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

Les **auvents en tuiles** en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Aménagement et accompagnements : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

Le **portail d'entrée** sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Clôtures

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale d'essences locales.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Habitations	Une place de stationnement par logement de moins de 30 m ² de surface de plancher. Deux places de stationnement par logement de 50 m ² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
Bureaux et autres établissements	Une place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants. Dans ce cas il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

ARTICLE 1AUc/1AU1c 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone 1AUc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans la zone 1AU1c :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.