

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE II AU



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des opérations de construction à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou individuelles sous conditions, après réalisation des équipements nécessaires et l'élaboration d'études préalables d'aménagement de quartier (PM ; PAE ; etc...).

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations spécifiques visées dans les dispositions générales faisant objet du titre 1er du présent règlement.

Cette zone comprend un sous-secteur II AU a destiné à accueillir un cadre bâti s'intégrant harmonieusement avec les abords du site de CHAVAGNAC. A cette fin, des prescriptions architecturales strictes ont été mises en œuvre.

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article II AU 2 ci-dessous.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

ARTICLE II AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont admises :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation, sous réserve pour l'emplacement réservé n°1 d'être uniquement constitué de logements sociaux et de répondre au programme indicatif suivant conformément à l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme :
 - 3 F5
 - 8 F4
 - 3 F3
 - 2F2

Ce programme devra être réalisé sous la forme de petits collectifs.

- hôtelier,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureau et de service,
- Les installations, travaux et aménagements suivants visés à l'article R. 421-19 du code l'urbanisme :
 - Aires de stationnement ouvertes au public,

- Les constructions individuelles peuvent être autorisées dans les trois cas suivants :
 - Si le projet intéresse un ou des terrains résultant de reliquats d'opérations terminées ou en cours, sur la base de la surface minimale de 1 ha (Art.5),
 - Si le projet intéresse un ou des terrains intégrés dans un schéma d'organisation préalable (zone de plan de masse annexé au PLU),
 - Si le projet intéresse un ou des terrains résultant d'un partage familial (dans tous les cas, un schéma d'aménagement préalable doit être réalisé).
- Les équipements de superstructure d'intérêt général.
- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations, association foncière urbaine) à dominante d'habitat.
 Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, compatibles et nécessaires à la vie urbaine, ainsi que les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf dans le cas où le sinistre est causé par une inondation endommageant tout ou partie du gros œuvre.

ARTICLE II AU 3 : ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale : ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs autres que groupés et aménagés sont interdits sur la R.D 130.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE II / AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES :

Conformément au schéma directeur d'assainissement, l'ensemble des constructions de la zone nécessitant un équipement sanitaire devront être raccordées au réseau public d'assainissement dans le cadre de la mise en œuvre des équipements nécessaires et de l'élaboration d'études préalables d'aménagement de quartier.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans le réseau d'eau pluviale et vice-versa.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération d'eaux pluviales.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 8 litres par seconde et par hectare.

Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet en milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des réglementations étrangères au Code de l'Urbanisme.

ELECTRICITE – TELEPHONE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être dans la mesure du possible réalisées en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, par câbles courants posés sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

ARTICLE II AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En ce qui concerne la zone II AU a :

La superficie minimale des terrains est portée à 3000 m².

ARTICLE II AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une surface minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Hors agglomération, les constructions sont affectées d'une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

ARTICLE II AU 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, les bâtiments et parties de bâtiment n'excédant pas 4,5 mètres de hauteur à l'égout et 6,5 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

ARTICLE II AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE II AU 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Cette hauteur est comptée à partir du terrain naturel et du terrain fini jusqu'au point le plus haut de la construction (sont exclus de ce calcul les cheminées, antennes et autres superstructures).

ARTICLE II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (Voir schéma en annexe)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition. Elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les toitures auront une pente maximale de 30%. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens du faîtage et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelles, en utilisant des sables locaux, finition lissée ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Pour la zone II AUa:

- Les souches de cheminées s'inspireront de modèles anciens traditionnels, sans élément décoratif étranger. Leur implantation sera réalisée si possible, proche du faîtage, ou vers le milieu du pan de toiture.
- La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite, tuiles Canal, ou similaire par l'aspect (tuile à emboîtement forme ronde) d'aspect vieilli uniforme.
- Le bord de toiture (égoutier) sera « souligné » par une génoise, une corniche profilée, un lambrequin ou sera traité à chevrons débordants.
- L'enduit de façade se rapprochera par l'aspect et la teinte des enduits traditionnels à la commune afin de préserver une homogénéité de couleur à l'ensemble des nouvelles constructions et également avec les maisons de l'ancienne agglomération.
- Les enduits blancs, même cassés, tyroliens, teintes vives, à épiderme fantaisiste sont à exclure. L'enduit sera d'aspect taloché fin ou projeté fin, préférable à l'enduit écrasé.
- Les ouvertures seront de proportions traditionnelles régionales, franchement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- Les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle locale se rabattant en façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barres et écharpes sont à exclure.

- Les volets roulants, basculants ou en accordéon sont interdits. Seuls sont acceptés les volets roulants protégeant les larges baies de séjour, généralement disposés sous des auvents.
- Les menuiseries en bois seront peintes suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.
- Les fenêtres pourront être en bois teinté, en aluminium pré laqué teinté, ou en PVC.
- Le portail de garage sera sans oculus. Il sera peint de la même teinte que les menuiseries extérieures (volets etc.)
- Les gardes corps seront à barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécuté à fer plat ou carré et peint de ton soutenu. Les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à exclure.
- Les barreaudages de protection de la fenêtre seront d'un dessin sobre à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu.
- Les ferronneries de style « andalou » sont à proscrire.

Piscines :

- Le bassin sera de couleur neutre : ton pierre ou gris.
- Le bleu turquoise est à proscrire.
- Les abords seront pavés en pierre de pays ou carreaux de terre cuite.

Terrassements :

Ils seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée de manière à éviter tout effet de butte artificielle.

Espaces verts :

Un accompagnement végétal sera réalisé avec des arbres de hautes tiges d'espèces locales.

Clôtures :

Les clôtures bordant les voies d'accès aux parcelles seront traitées de façon homogène et uniforme en aspect et couleur et seront constituées d'un simple mur crépi traité en arrondi (chaperon) sur le dessus. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

Le mur sera enduit sur ces deux faces, d'aspect gratté, frottassé ou taloché fin et de la tonalité du sol ambiant ou de la pierre locale. Il sera doublé d'une haie végétale.

Les portails d'entrées aux propriétés seront traités au choix des particuliers.

Les clôtures des limites séparatives seront constituées d'un simple grillage (sans muret bois) plastifié vert foncé, doublé d'une haie végétale.

Les dossiers de demande de permis de construire seront complétés nécessairement par un plan de plantation et d'espace vert, élément graphique qui peut figurer soit sur un plan à part, soit sur le plan de masse.

ARTICLE II AU 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.
- Une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant ;
- Une place de stationnement par 25 m² de Surface de Plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureau et de services. ;
- Une place de stationnement par 50 m² de Surface de Plancher pour les constructions à usage d'artisanat et d'hôtellerie ;
- Une place de stationnement par 100 m² de surface supplémentaire dans le cas d'extension de constructions à usage d'entrepôt.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur un terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Toutefois, le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements et les plantations.

Dans la limites des impératifs inhérents à la défense contre les incendies, les arbres à haute tige seront soit conservés, soit remplacés par des arbres d'essences méditerranéennes. Il conviendra de prendre soin de préserver un tissu végétal cohérent avec la végétation des espaces non construits.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de service sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie végétale seule,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans la limite des impératifs inhérents à la défense contre les incendies :

- Les espaces bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.
- Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 24 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas réglementé.

En ce qui concerne la zone II AUa :

Le COS est fixé à 20%.