DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de SALLES D'AUDE

1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ZONE 1AU
APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE D'OUVRAGE : SALLES D'AUDE

SALLES D'AUDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
22 Février 2023	APPROBATION	CB	AF/YB	a

4

BZ-09804

H:\Affaires\Salles d'Aude\BZ-09804 1ère Modif. PLU\6-AVP\2-Plans\cartouches

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Aude – Salles d'Aude

Modification du PLU Commune de Salles d'Aude

Règlement du PLU après Modification

- Zone 1AU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	*Mai 2022*	*Création*	*JA*	*AFT*

TABLE DES MATIERES

TITRE I : 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2
A URBANISER « AU » 2
CHAPITRE : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 2
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 4
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol 5
Section 3 – Possibilités d'occupation des sols 17

TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER « AU »

CHAPITRE : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités commerciales, de services ou de bureau sur une partie sud-ouest greffée à la RD31.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs phases avec plusieurs permis d'aménager visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur ».

On distingue les secteurs :

- 1AUa : à dominante d'habitat de type intermédiaire ou individuel continu, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- 1AUb : à dominante d'habitat de type individuel discontinu ou groupé, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- ~~1AUc1 et 1AUc2 : à dominante d'habitat de type collectif continu ou discontinu, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;~~
- 1AUc : à dominante d'habitat qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 1AUd1 et 1AUd2 : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanises sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

- **1AUep :** dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village.

Dispositions règlementaires : Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions). Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme. De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

- **Cheminement à préserver** : Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie** : Les débouchés piétonniers ou débouchés de voirie figurant aux documents graphiques doivent être pris en compte dans la conception globale du projet

- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

Règle générale : Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

~~- 40% en 1AUc1 et 1AUc2 ;~~

- 30% en 1AUc

- 30% en 1AUa ;

- 25% en 1AUb.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 ». La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour des raisons techniques et architecturales, la totalité des logements sociaux des différents sous-secteurs, situés à l'intérieur de l'opération, pourra être réalisé en un seul macro-lot dédié à cet effet. A minima l'opération devra regrouper le pourcentage prévu pour chaque sous-secteur.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1 et 1AUd2 :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce

~~En 1AUc1 et 1AUc2 :~~ En 1AUc

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2

En 1AUep :

- Habitation
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat

- Bureaux
- Commerce

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~En 1AUc1 et 1AUc2~~ En 1AUc

- Les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, ~~à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² en attente de surface de vente~~ d'une surface de vente maximale de 600 m² ;
- Les activités de services ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
    - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil. Les accès doivent

présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

Accessibilité des moyens de secours

Les voies et accès créées doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux…).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.
- Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaitre le débit.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les constructions devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

~~L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur…) est à privilégier dans tout projet.~~

Défense Incendie : cas des zones à risque courant :

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public…), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés…). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En 1AUc

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la RD 31.

En 1AUd1 et 1AUd2

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc…).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En 1AUc : Les constructions ~~doivent être implantées en limite séparative latérale.~~ peuvent être implantées en limites séparatives, lorsque la hauteur en limite n'excède pas 3.50 m à l'égout du toit et que la longueur d'appui est inférieure à 6 m.

En 1AUa et 1AUb : Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale ;

En 1AUd1 et 1AUd2 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 quatre mètres. Les constructions peuvent être autorisées sur limites lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² liées aux constructions existantes. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

En 1AUa et 1AUb : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain. En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %.

~~En 1AUc1 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain. En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 50 %.~~

~~En 1AUc2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain. En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 25 %~~

En 1AUc L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En 1AUd1 et 1AUd2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En 1AUa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUb : La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

~~En 1AUc1 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.~~

~~En 1AUc2 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 11.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.~~

En 1AUc : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

Pour les commerces et constructions à de services : la hauteur maximale est limitée à 7,50 mètres.

En 1AUd1 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUd2 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 ».

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent intégrer dans les grands principes de leur volumétrie un le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

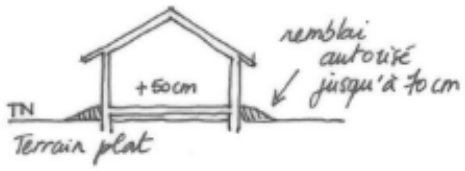
Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

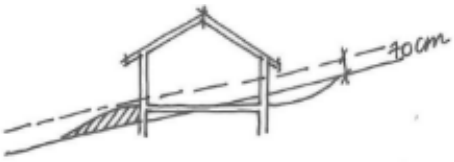
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

1/ Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol. Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

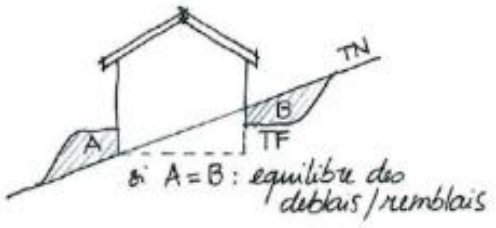
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

Les 



remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

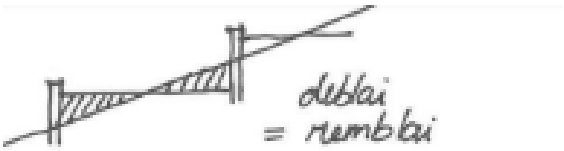
<u>Cas n°2</u> : le terrain a une pente supérieure à 10%. Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai

Tout enrochement par 

des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

<u>Croquis sur des aménagements techniques :</u>



2/ <u>Façades</u>

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détourage des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

3/ Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

4/ Toitures

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faîtage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

5/ Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

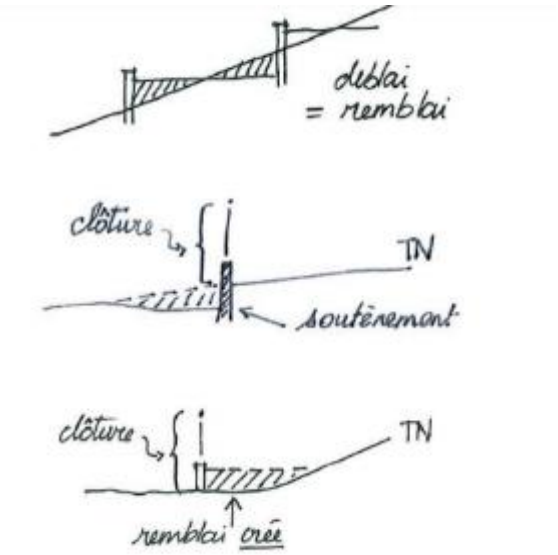
Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble. VI.

6/ Les clôtures

Les clôtures nouvelles : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU). D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, sous réserve de justification, et sans créer d'insécurité.

Sont interdites :
- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

7/ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques : Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.
Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.

- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe.

- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs : Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

8/ Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...). Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

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 situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

• soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
• soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

<u>Pour le stationnement automobile</u>

- Pour les constructions à destination d'habitat :
- 1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;

- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
    - qu'une place par logement soit couverte ;
    - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

- Pour les destinations suivantes :
- Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par tranche de ~~15 m²~~ 30 m² de surface de vente ;

<u>Pour le stationnement cycle :</u>

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En 1AUa : 40 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUb : 20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

~~En 1AUc1 : 30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.~~

~~En 1AUc2 : 60 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.~~

En 1AUc : 45 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUd1 et 1AUd2 : 50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVI- RONNEMENTALES

En toute zone : L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur…) est à privilégier dans tout projet.

En 1AUa et 1AUb :

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

~~En 1AUc1 :~~

~~10 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.~~

~~En 1AUc2 :~~

~~30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.~~

En 1AUc :

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUd1 et 1AUd2 :

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.