

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Zone correspondant au secteur Manaud.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux, et sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement.

Ce secteur n'est pas situé en zone inondable ni en zone de mouvements de terrain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industrielles
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article AU / 2
- constructions à usage entrepôts commerciaux
- constructions à usage agricole
- les terrains de campings et de caravanage
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules
- les installations classées autres que celles visées à l'article AU / 2
- les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,
- les affouillements et exhaussements de sols
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti à l'exception de celles visées par l'article 2.

ARTICLE AU / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants et devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement.

- installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.
- L'EPI non bâti du secteur de Manaud pourra accepter des constructions qui préservent au maximum le boisement existant et s'y intègrent de façon harmonieuse.
- L'urbanisation nouvelle dans le secteur Manaud devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement concernée.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies du secteur « Manaud » devront respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement. L'emprise de la plate forme (largeur de l'emprise publique) sera de 8 m minimum, avec une chaussée de 6 m maximum.

ARTICLE AU / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE AU / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Des implantations autres pourront être tolérées dans les cas suivants :

- pour la parcelle de Manaud concernée par l'élément de paysage identifié, soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 m.
- surélévation ou extension d'une construction implantée en recul de l'alignement
- adaptation au tissu urbain existant

ARTICLE AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est obligatoire en limites latérales, à l'exception des parcelles ayant une façade supérieure à 20m, pour lesquelles l'implantation est imposée sur une seule limite latérale.

ARTICLE AU / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE AU / 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+2 et 8 m à l'égout du toit.

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

ARTICLE AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Le règlement distingue les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle et les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain.

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle :

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les façades destinées à être enduites, le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée ou

brossée. Les baguettes d'angle apparentes sont proscrites. Les enduits pourront être revêtus en finition de badigeons de chaux aérienne teintés aux terres naturelles.

Volets, portes et fenêtres seront en bois.

11.3 – façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4 - toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile de terre cuite demi ronde dite "canal" en couvrant et en courant. La pente sera de 30 à 35 %.

Les débords de toiture seront rampants sur chevrons et voliges apparents.

Les gouttières seront en zinc.

11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain :

Elles devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures seront en tuiles canal exclusivement.

ARTICLE AU / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

- Habitations : 1 place par 100 m² de surface de plancher. Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Commerces: 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- Activités : une place par poste de travail.

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

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction ou bien s'acquitter de la participation prévue pour non réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE AU / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Néant.

13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, les principes d'espaces verts le long des voies, des plantations d'alignement, des plantations en limites de parcelles, des plantations d'espaces publics devront être respectés.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

L'élément de paysage identifié végétal de Manaud sera préservé au maximum et toute construction devra s'y intégrer de manière harmonieuse.

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.