

ZONE AU1

Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs à dominante naturelle ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs caractéristiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs sont destinés à recevoir de nouveau quartier d'habitat de type hameau, organisé sous la forme d'une opération d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement. La zone comprend :

- le secteur **AU1a** aux Granges, il s'agit d'un potentiel résiduel au pied du village. Il s'agit d'un secteur à mixité sociale où les logements seront soit destinés au marché locatif social, soit destinés à une population de primo accédants.
- le secteur **AU1b**, Pierrefeu, à l'entrée Est du village, à quelques mètres du nouveau centre, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat
- le secteur **AU1c**, lieu-dit Feissones, destiné à accueillir un équipement d'intérêt collectif de type « Maison des Aînés »
- le secteur **AU1d** lieu-dit Les Plantades, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles
- l'aménagement de terrains de campings et d'aires de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature
- les constructions individuelles isolées, lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement
- les complexes touristiques

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur **AU1a**, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur l'ensemble de la zone, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et permettra la création de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale.

- Dans le secteur **AU1b**, et **AU1d**, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur une unité foncière ou sur l'ensemble de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement et sans compromettre l'aménagement global envisagé.
- Dans le secteur **AU1c** sont autorisés les équipements d'intérêt collectif tel que défini dans l'objet de l'emplacement réservé n°1, ainsi que les équipements liés à la zone.
- Les installations techniques de service public nécessaires aux zones AU1.
- Dans le secteur **AU1c**, l'aménagement des constructions existantes

ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Toute opération doit obligatoirement accéder sur les voies publiques par les emplacements prévus dans l'orientation d'aménagement.

Il y aura un respect des accès et des dessertes figurés au schéma de l'orientation d'aménagement. Les cheminements piétons figurés au schéma devront être créés. Les accès et les voies seront calibrés pour permettre le bon fonctionnement de l'opération.

2. 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 demi-tour.

ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

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

2. Assainissement

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra

être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies sur place et stockées en vue de leur réutilisation adaptée (arrosage, eaux grises, autres utilisations d'eau non potable...).

Les eaux pluviales doivent être recueillies in situ ; les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge exclusive du demandeur.

Le rejet des eaux de pluie vers un exutoire autorisé (collecteur public, fossé, ...) est limité à 13 litre par seconde par hectare (13l/s/Ha) de terrain aménagé, suivant la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales pourront être recueillies à l'aval des toitures inaccessibles et stockées en vue d'un usage extérieur aux bâtiments tel que l'arrosage des espaces verts, du potager.... Il pourra être également assuré par un réseau de noues et de fossés collecteurs en fond de chaque parcelle, et par un bassin tampon placé en marge de la zone en point bas convergent. Ceci afin de limiter les rejets dans les collecteurs des allées et de favoriser l'absorption naturelle du sol.

Les parcs de stationnement seront alors plantés et leur revêtement poreux, tout comme les cheminements piétons et cyclistes.

4. Electricité

Les lignes électriques et téléphoniques devront être enfouies.

5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres et ayant un débit de 60m³ /h pendant deux heures.

ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs, les limites d'implantation du bâti et les emprises figurés dans l'orientation d'aménagement devront être respectés.

Pour les secteurs **AU1b**, **AU1c** et **AU1d**, les constructions devront s'implanter à au moins 20 mètres de l'axe de la RD 35, route de Saint Martin de Castillon.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux voies internes à l'opération d'aménagement.

La règle d'implantation du bâti devra également être respectée lorsque celle-ci figure dans l'orientation d'aménagement

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il y aura un respect des indications figurant dans l'orientation d'aménagement. Les constructions devront être contiguës ou regroupées afin de proposer une organisation de type hameau.

Les annexes (garages, remises, ateliers, piscine...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal.

Ces dispositions s'appliquent également aux installations techniques de service public.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faitage.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier,

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 pourra être refusé s'il ne respecte pas l'orientation d'aménagement définie dans le PADD pour le secteur AU1a, AU1b et AU1c.

1. 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.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

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

2. Orientation

Les constructions seront orientées de façon à ce que les faitages principaux suivent l'orientation des voies.

Pour les constructions qui ne sont pas concernées par cette règle, on cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

3. 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...).

Quartier visant des objectifs de développement durable, les constructions seront amenées à pouvoir exprimer une architecture contemporaine et des équipements techniques visibles (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éolien, brises soleil...).

Volumétrie

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

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

- **Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- **Les constructions exprimant une architecture contemporaine** pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle. D'autres dispositifs de couronnement ou de débords de toitures adaptés à l'architecture d'aujourd'hui seront admis.

Percements

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais 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 à éviter.

Sont préconisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral).

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

Menuiserie

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

Pour les architectures s'inspirant des modèles traditionnels :

- **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 faîtes sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas 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 aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les gardes corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.
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.
- **Les vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

4. Clôtures

Les clôtures seront constituées de, soit :

- Un muret de maçonnerie pleine d'une hauteur maximum de 0,70 surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive (espèces locales), le tout faisant 1,70 mètre maximum.
- Un grillage doublé d'une haie vive (espèces locales) le tout faisant 1,70 mètre maximum

5. Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

6. *Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques*

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

7. *Climatiseurs*

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

8. *Antennes paraboliques*

De préférence, la mutualisation pour ce type d'équipement sera recherchée. Un système d'antenne collective est recommandé.

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

9. *Installations techniques de service public*

Les installations techniques de service public visées à l'article AU 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

ARTICLE AU1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être intégré dans le projet d'aménagement, en dehors des voies publiques et privées.

Dans les secteurs **AU1a**, **AU1b** et **AU1c**, afin d'éviter l'aménagement systématique de stationnements clos et couverts et/ou privatifs non clos, pour chacune des habitations, les besoins en stationnement seront complétés par une aire de stationnement collective comme figurée dans l'orientation d'aménagement.

Les besoins à minima à prendre en compte sont de deux places par logement et d'une place pour visiteur par tranche de 5 logements.

Pour les activités, ce sera une place pour 20m² de SHON de locaux d'activité professionnelle.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Dans les secteurs **AU1a**, **AU1b**, **AU1c** et **AU1d**, il conviendra de maintenir et prolonger les aménagements de bords de route existants (talus, mur de pierre sèche, végétation arbustive...) et conserver les écrans végétaux structurants figurant dans l'orientation d'aménagement.
- Le projet devra présenter le projet végétal sur l'ensemble du secteur. Ce projet devra comporter des arbres et des arbustes d'essence locale.
- Le projet devra respecter la proportion d'espaces plantés comme prévus dans l'orientation d'aménagement. Les plantations existantes seront maintenues ou renforcées.
- Pour l'ensemble des secteurs **AU1**, les espaces plantés devront représenter au moins 10 % de la surface de l'opération
- Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

• Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur **AU1a** : le COS est de 0,40

Dans le secteur **AU1b** : le COS est de 0,40

Dans le secteur **AU1c** : le COS est de 0,40

Dans le secteur **AU1d** : le COS est de 0,4

