



Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité N°1

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



EXTRAIT DU RÈGLEMENT

PLU approuvé le 10 mai 2016

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen termes l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, des équipements publics, des commerces et services qui en sont le complément normal.

Trois sous-secteurs sont classés en zone 1AU :

- 1AUa : le secteur « Entrée Ouest » et le secteur « Lous Escoumails ».
- 1AUc : la dent creuse au « Centre du Village », destiné notamment à de l'habitat à dominante principale, des équipements et services, futur cœur de village.
- 1AUd : le secteur « Lous Escoumails », destiné à de l'habitat.

Ces sous-secteurs à urbaniser devront prendre en compte le traitement paysager des franges urbaines.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, excepté dans le sous-secteur 1AUd.

La ou les opérations d'aménagement d'ensemble et/ou les autorisations d'urbanisme devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les sous-secteurs.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur 1AUc, toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent être majoritairement affectées à la résidence principale, occupée au moins 8 mois par an sauf exceptions légales.

ARTICLE 1AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.

4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20 % du nombre de logements créés sur le secteur, excepté dans le sous-secteur 1AUd.
2. Dans le sous-secteur 1AUd, toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone et conditionné pour chaque parcelle au maintien ou à la création d'au moins 25% d'espaces verts.
3. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
4. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
8. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement.

10. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
11. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.
- Dans le sous-secteur 1AUc, toute construction nouvelle est majoritairement destinée à l'habitation à usage de résidence principale, c'est-à-dire occupée au moins huit mois par an par le locataire ou l'occupant à titre principal, sauf cas de force majeure, raison professionnelle ou sanitaire.*

ARTICLE 1AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

La continuité des circulations douces doit être assurée.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

Dans les sous-secteurs 1AUa, la création des futurs accès sur la route départementale devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.

ARTICLE 1AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. 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 éventuellement 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.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations pourront éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade, dans ces deux cas l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE 1AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardins...).

ARTICLE 1AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'implantation des constructions est à adapter à la topographie existante. Les volumes de formes allongées qui suivent les courbes de niveau sont à privilégier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures :

Elles seront constituées de :

- Lauzes, ardoises de teinte gris foncé exclusivement.
- Pente comprise entre 40 et 55 %.

Le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiments existants.

3. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- Le bois est autorisé, les teintes devront être laissées naturelles. La volonté est de laisser griser le bois dans le temps. Le vernis brillant pour la conservation de la teinte d'origine du bois est interdit. Les chalets en rondins de bois sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples.

L'organisation des percements dans les façades reprendra les caractéristiques de composition des façades traditionnelles. Les surfaces pleines seront favorisées, s'inspirer des morphologies urbaines, des textures et des couleurs du noyau ancien.

5. Couleurs :

Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en Mairie.

6. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles carrées ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles carrées, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

8. Ordures ménagères

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Dès lors, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses :

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les groupes de pompes à chaleur mécaniques en façade sont proscrits. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations, y compris en matière de toiture et ceci sans restriction. L'architecture contemporaine est possible à condition qu'elle respecte et assure la continuité des formes urbaines, des typologies et des compositions architecturales.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être créé 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au

moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25,00 m² de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50,00 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 10,00 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans le cadre des opérations envisagées.

Une place de stationnement complémentaire pour deux logements pour les visiteurs devra être aménagée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² au moins.

Les espaces plantés seront conservés, renforcés ou créés entre les zones A et 1AU afin de valoriser les perspectives depuis et vers les zones urbanisées.

Un cheminement doux sera créé en accompagnement des boisements et haies existantes.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.