



Ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU de la Rasclose

Modification du Plan Local d'Urbanisme N°2

(Changement de zonage)



Préambule

Le Boulou, pôle d'équilibre dans le Vallespir, est une des communes les plus attractives de la vallée. La commune a besoin de loger une population permanente en hausse et de diversifier l'offre et les formes urbaines. Prenant en compte l'augmentation de sa population depuis 1968, Le Boulou doit se donner les moyens de pouvoir répondre à cette demande en proposant des terrains constructibles à sa population actuelle et à venir.

Le Plan Local d'Urbanisme, adopté le 01 décembre 2011, mettait en avant un équilibre entre reconstruction de la ville sur la ville et expansion contrôlée de l'urbanisation. Les quatre orientations d'urbanisme et d'aménagement qui se dégagent sont :

- La diversification de l'habitat permanent
- Le renforcement du secteur économique
- L'amélioration de l'offre en équipement
- La préservation et la valorisation de l'environnement

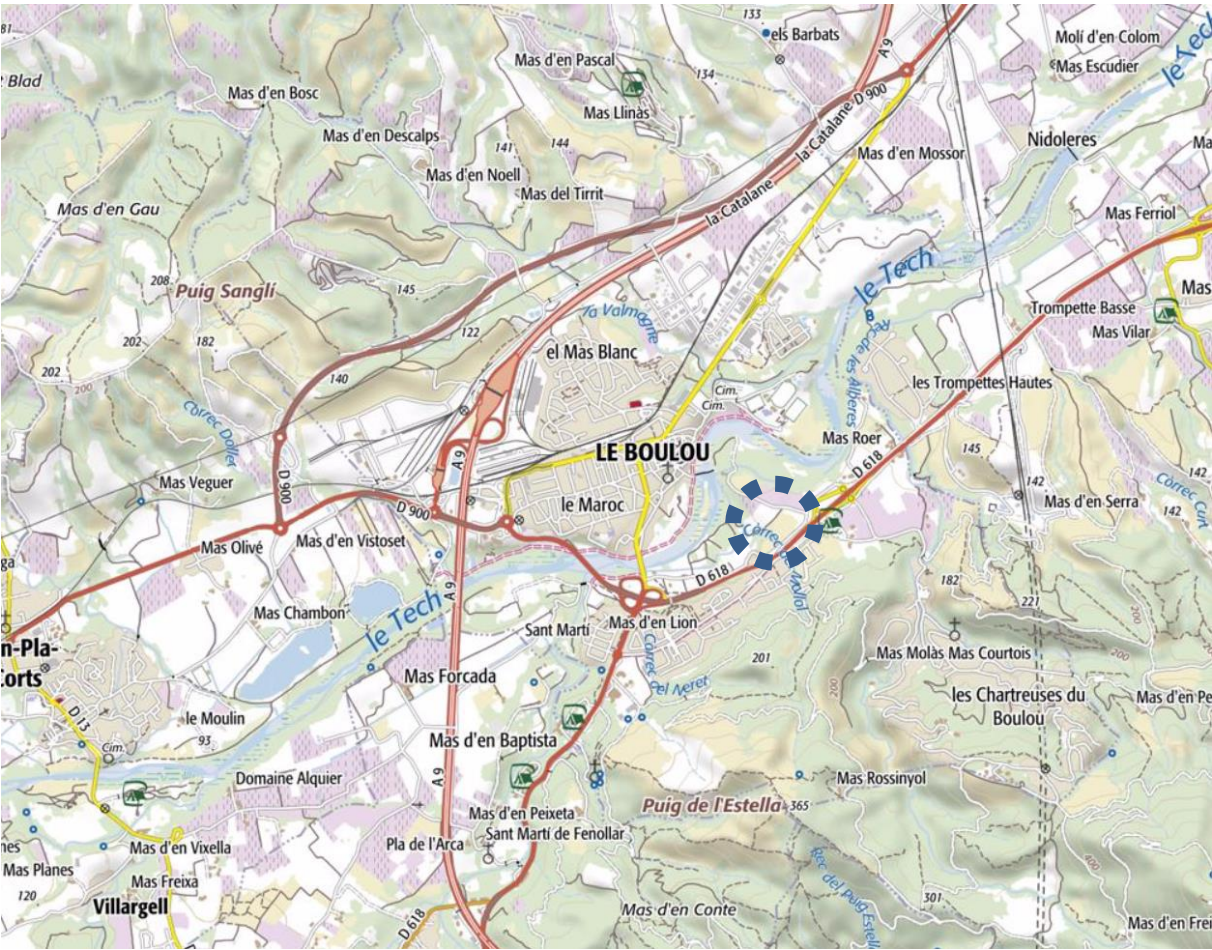
La commune souhaite proposer à ses habitants actuels et futurs une offre diversifiée en termes d'habitat, d'emploi, de services, d'équipements et de vie sociale ainsi qu'un cadre de vie de qualité. Elle souhaite également conforter sa position stratégique de pôle structurant au cœur du Vallespir.

Le PLU a fait l'objet de 2 modifications :

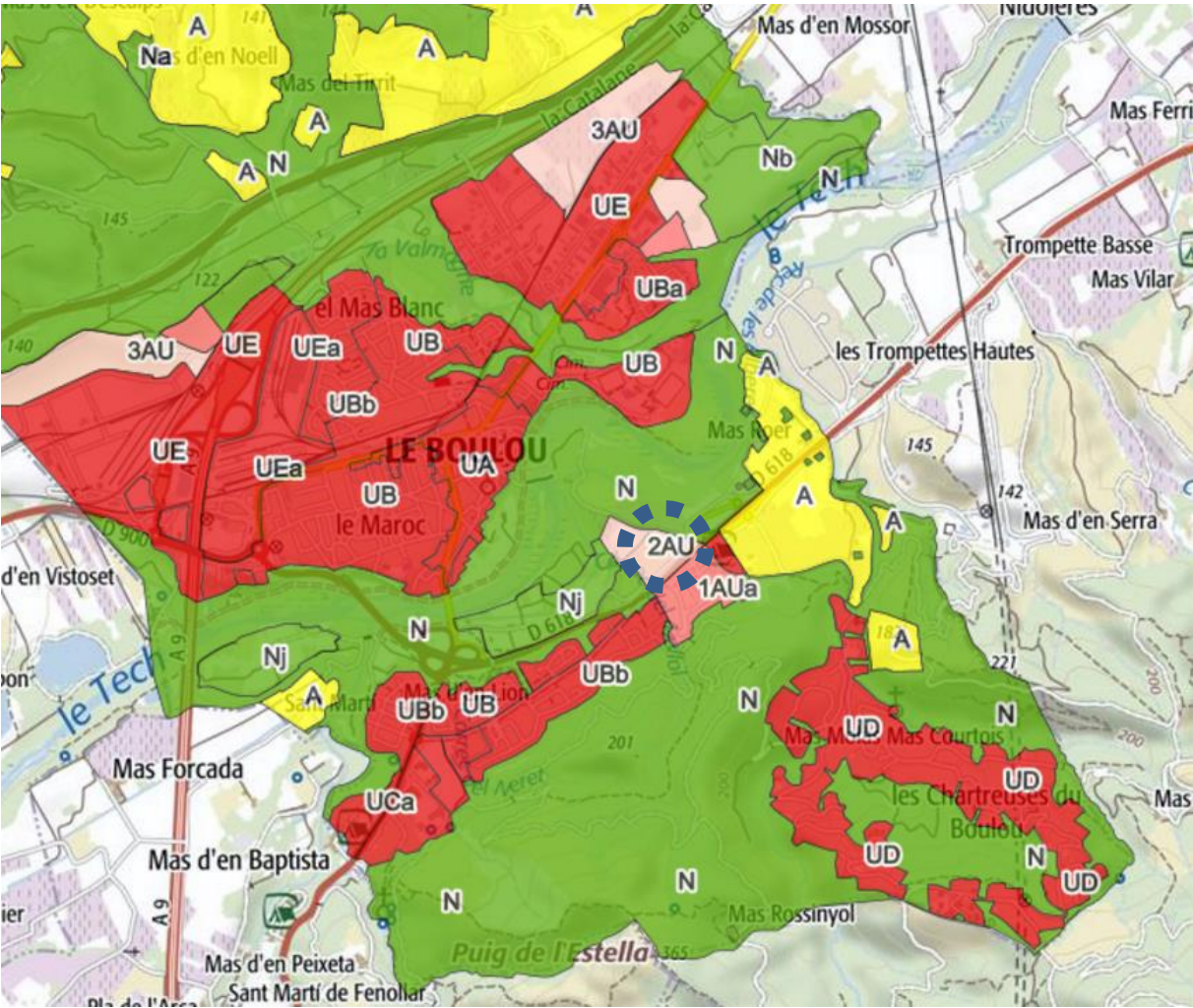
- La révision simplifiée n°1 a été approuvée le 17 septembre 2015
- La modification n°1 a été approuvée le 12 juillet 2016
- La présente modification du document d'urbanisme vise à ouvrir à l'urbanisation la zone dite de la Rasclose. Celle-ci permettra de renforcer l'urbanisation de la rive droite du Tech, en réalisant une entrée de ville de qualité le long de la route départementale 618 conformément au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.



Plan de situation



Plan de zonage



Présentation du site

Vue Aérienne

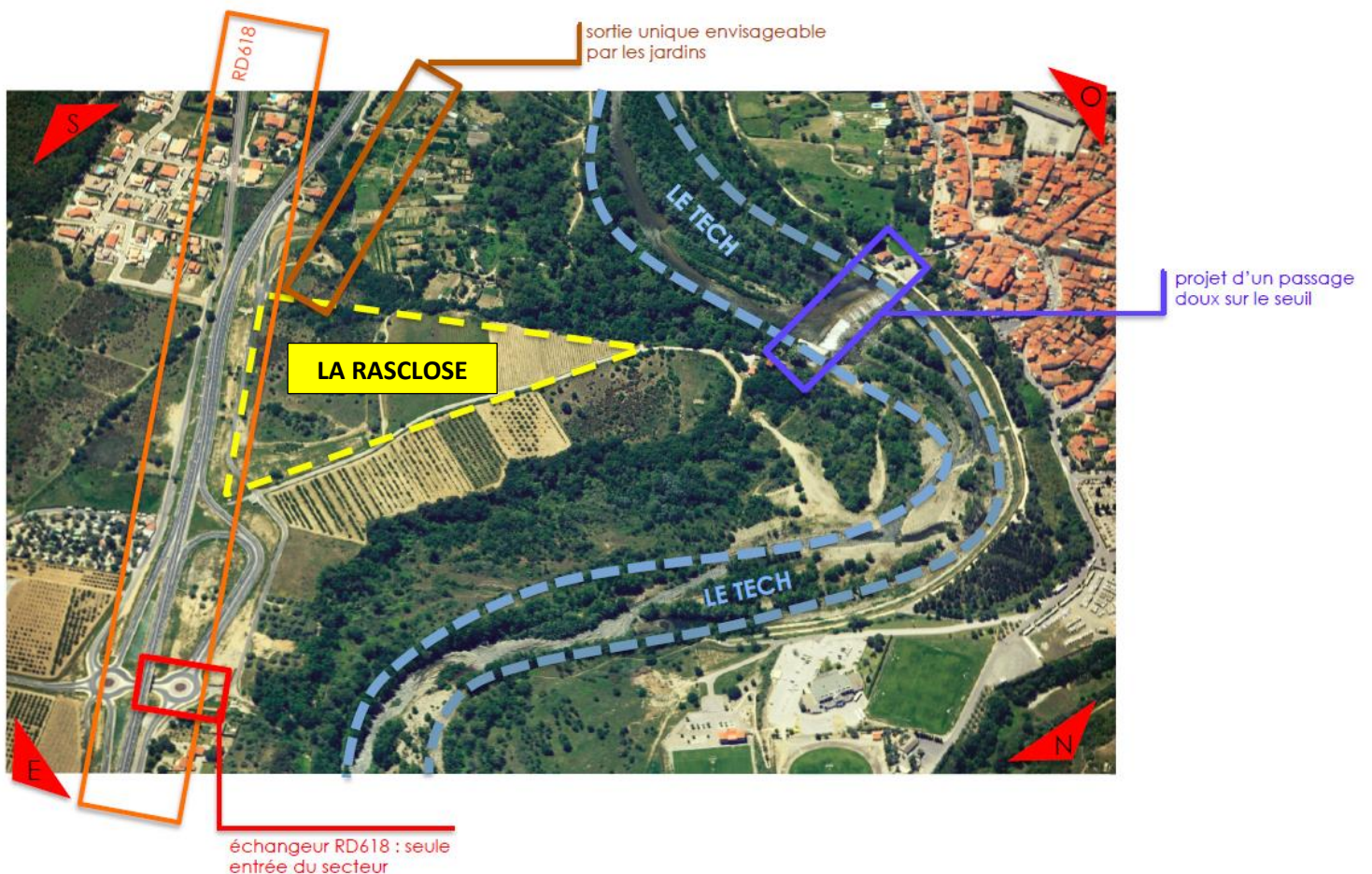
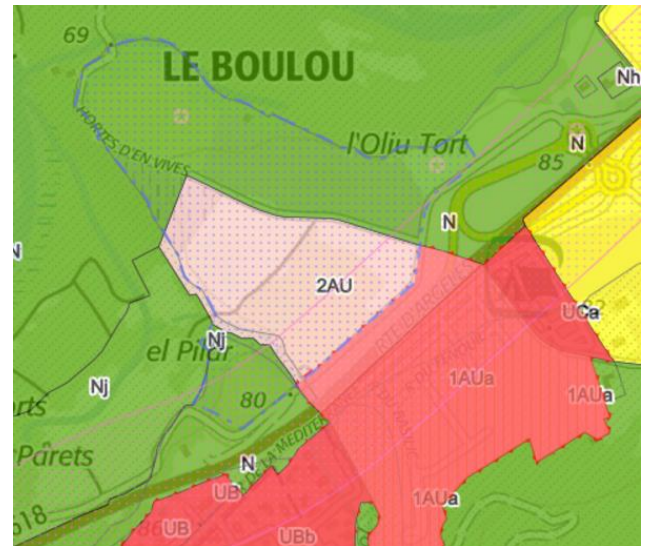


Les limites du site

Cette zone 2AU est composée d'un ensemble de parcelles principalement en friches, situées entre le Tech et la Route Départementale 618.

Cette zone est entourée :

- Au sud-est, le « Clos du Bois », lotissement viabilisé, qui sera intégralement aménagé à court terme.
- Au sud-ouest un ravin et un cheminement faisant la liaison avec le bourg et les jardins familiaux.
- A l'ouest et au nord, le Tech



Photos du site



Etudes préalables

Une convention avec l'Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon a été signée le 30/08/2011. afin de permettre à la commune de maîtriser le foncier de cette zone 2AU en vue de son urbanisation maîtrisée. La convention arrive aujourd'hui à son terme et L'EPF LR maîtrise la quasi intégralité de la zone 2AU.

Des études de faisabilité urbaines et techniques ont été menées par la commune afin de confirmer les possibilités d'aménagement du secteur de la Rasclose. Une équipe pluridisciplinaire a travaillé en relation avec les services de la commune et les élus afin de construire ensemble des orientations d'aménagement pour ce secteur.

Présentation du parti d'aménagement



Le programme retenu est le suivant :

- 97 lots libres
- 28 logements locatifs sociaux en petit collectif
- 14 logements libres en petit collectif

Le terrain global a une superficie de 5 hectares, le bassin de rétention central est d'environ 5000m².

Le secteur aura donc un total de 139 logements sur les 45 000m² de terrain aménagés (30.8 log/ha).

Le dossier d'étude environnemental réalisé dans le cadre du code de l'environnement (dossier au cas par cas) est en annexe du présent document accompagné de l'avis de la DREAL qui ne soumet pas le projet à une étude d'impact.



L'étude de faisabilité urbaine a donc permis d'analyser le secteur et de proposer une organisation en vue de son ouverture à l'urbanisation. L'orientation d'aménagement retenu est donc la suivante :



Pourquoi une modification du PLU ?

Il est rappelé dans le règlement du PLU que les zones 2AU peuvent être urbanisées à l'occasion d'une modification ou révision du PLU et de la création d'une orientation d'aménagement. C'est le choix de la modification qui a été retenu (passage de 2AU à 1AUc). Cette destination est compatible avec ce qui est annoncé dans le rapport de présentation du PLU car nous conservons l'équilibre général du document.

L'évolution de la population

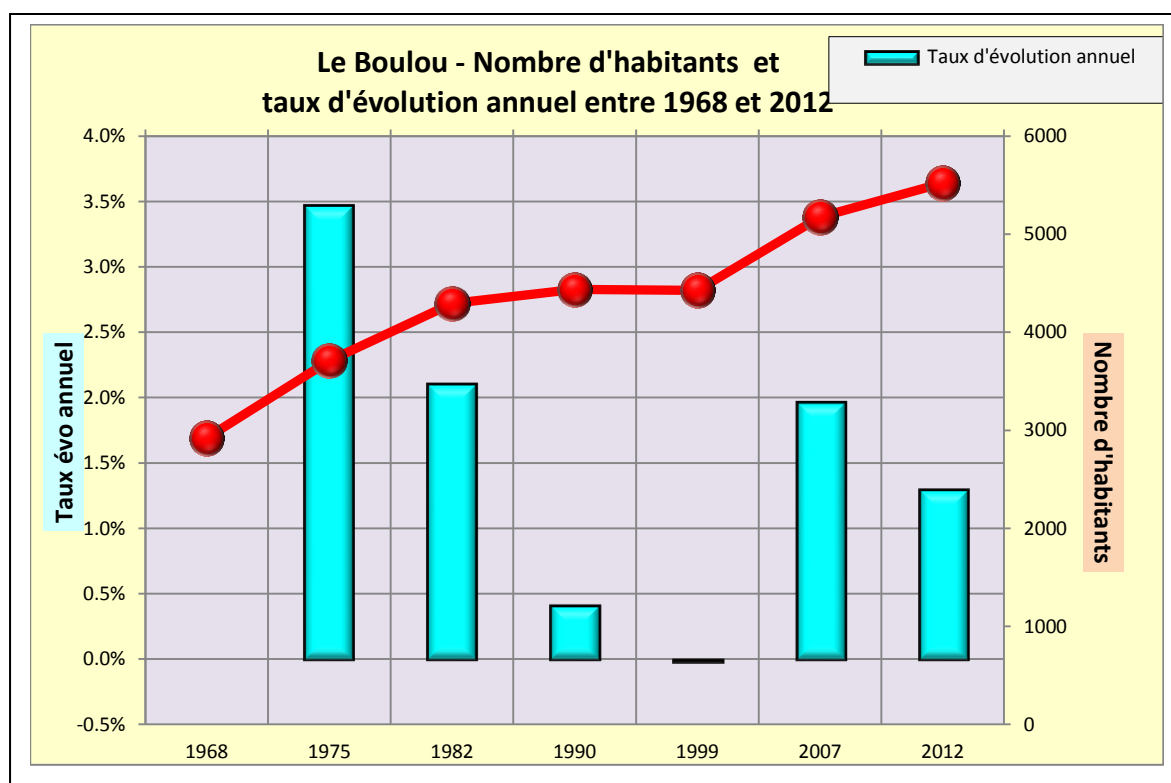
L'augmentation continue du nombre d'habitants depuis 1968 a connu trois grandes phases.

Entre 1968 et 1982, avec un taux annuel supérieur à 2% et même 3,5% entre 1968 et 1975, la ville voit sa population passer de 2921 à 4292 habitants.

Une deuxième phase se traduit par une légère perte d'habitants entre 1990 et 1999.

Enfin depuis 1999, la commune voit de nouveau sa population augmenter. Cette nouvelle phase semble se poursuivre avec une intensité plus réduite ces dernières années.

La variation du taux d'évolution annuel illustre parfaitement la succession de ces différentes phases.

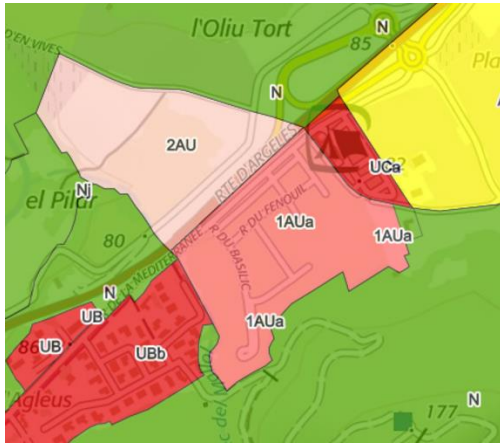


Sources :
INSEE RGP2012



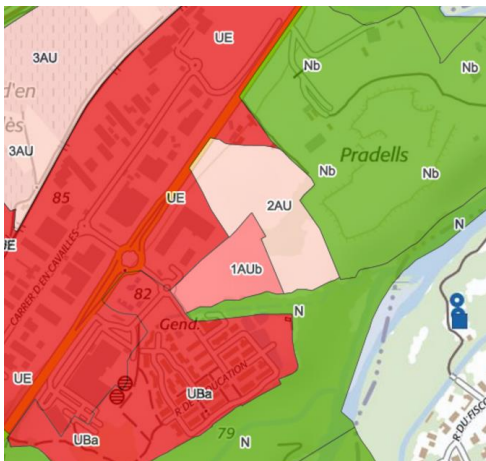
Rythme d'aménagement des zones 1AU

1AUa – Secteur « Le Clos du Bois »



Aménagement réalisé à 80% de la zone 1AUa. L'intégralité de la zone devrait être aménagée d'ici un an.

1AUb – Secteur « Les Senioriales »

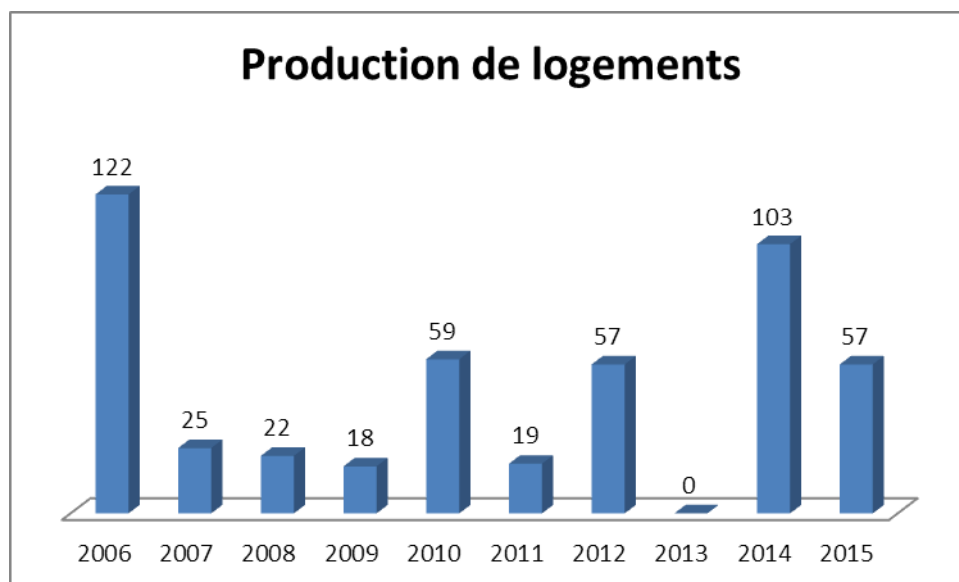


L'intégralité du secteur 1AUb est aménagée.

Les deux zones 1AUa et 1AUb sont donc suffisamment aménagées pour envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Rasclose



Afin de répondre à la demande de renouvellement de logements de la population il faut que chaque année une quarantaine de logements soient construits (7 logements pour 1000 habitants). Etant donné que la population est en augmentation, il faut impérativement que la commune ouvre à l'urbanisation le secteur de la Rasclose pour pouvoir répondre à la demande.

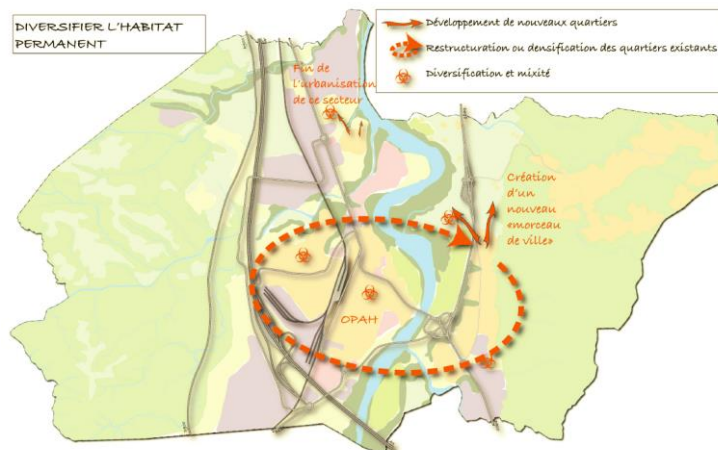


Données Sit@del2



Compatibilité avec le PADD

ORIENTATION 1



L'orientation 1 s'exprime dans l'expression "Diversifier l'habitat permanent" celle-ci se décline de fait en différents objectifs...

- Reconstruire la ville "sur la ville" en ciblant les îlots à restructurer, à réhabiliter (lancement d'une OPAH...)
- Permettre la densification des zones urbaines existantes dans la mesure du possible, en augmentant le COS
- Créer de nouveaux quartiers et non plus des "zones" cohérents, organisés et connectés avec l'espace urbain actuel
- Faire évoluer la perception de l'organisation et de la silhouette de la ville
- Prévoir un phasage qui permettra à la commune d'absorber progressivement ses nouvelles populations et leurs besoins
- Permettre une diversité et une mixité des fonctions et l'implantation d'activités non nuisantes
- Donner des limites claires à l'urbanisation en terminant les secteurs d'urbanisation et en reliant les quartiers par les déplacements doux,
- Maitriser l'étalement urbain pour "préserver" au mieux l'espace naturel et agricole et donc le paysage

ORIENTATION 2

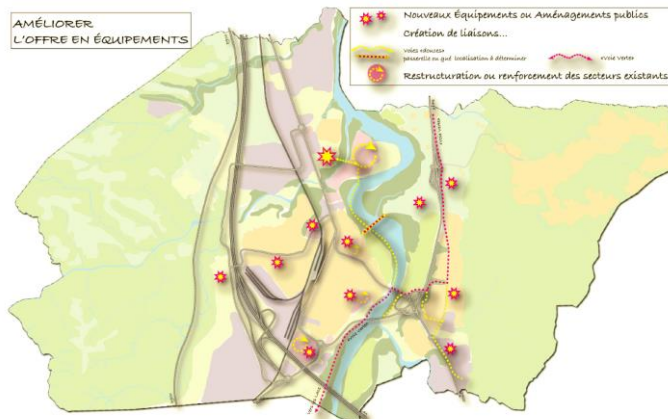


L'orientation 2 s'exprime dans l'expression "Renforcer le secteur de l'économie" celle-ci se décline, de fait, en différents objectifs...

- Maintenir les zones d'activités existantes et les valoriser, notamment par la possibilité de couverture photovoltaïque ou encore la possibilité de réaménagements par la végétalisation
- Elargir les possibilités d'accueil pour des activités plus diversifiées...
- Pérenniser et conforter les commerces et activités dans le centre ville afin d'en conserver la vitalité réelle actuelle
- Affirmer l'existence du pôle touristique et de loisirs renforçant également l'attractivité thermique, composante de l'économie
- Mettre en oeuvre la poursuite de la zone d'activités potentielle répondant à une demande forte d'implantation d'entreprises et à une nécessité de conforter la valeur économique de la ville comme pôle structurant
- Permettre et encourager l'implantation d'activités de proximité non nuisantes dans les zones d'urbanisation futures.



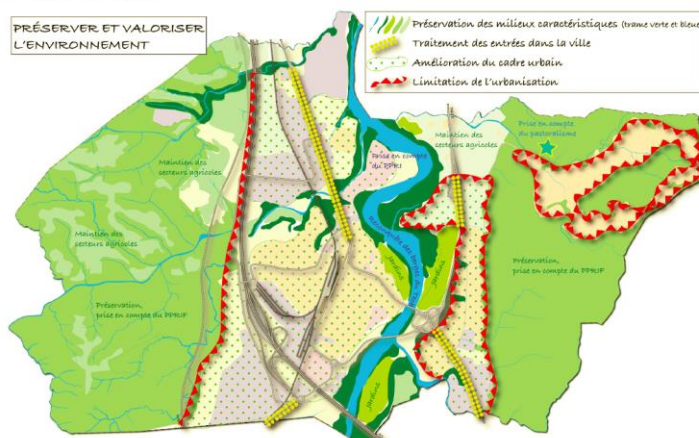
ORIENTATION 3



L'orientation 3 s'exprime dans l'expression "Améliorer l'offre en équipements" celle-ci se décline, de fait, en différents objectifs...

- Diversifier l'offre en équipements et en aménagements urbains en intervenant, tant que possible dans tous les quartiers de la ville (salles associatives, jeux d'enfants, parc urbain...)
- Compléter la palette d'équipements disponibles par de nouveaux aménagements ou constructions au service des habitants comme des visiteurs (aire camping-cars, points de stationnement, piscine intercommunale...)
- Mettre en place une structure de qualité pour une vitrine touristique et un "donner à connaissance" de la ville ("Musée" de l'eau)
- Restructurer si nécessaire ou renforcer les équipements existants
- Agir pour multiplier les liaisons entre les quartiers en utilisant les coupures et les ravins (passages, passerelle, cheminements..)
- Privilégier les déplacements doux piétons vélos dans les différents aménagements en matière de liaisons et circulations

ORIENTATION 4



L'orientation 4 s'exprime dans l'expression "Préserver et valoriser l'environnement"

celle-ci se décline, de fait, en différents objectifs...

- Préserver l'activité agricole garante d'un territoire entretenu et valorisé, conserver et valoriser les jardins existants
- Contenir l'urbanisation et lui donner des limites claires,
- Valoriser les ruptures et "délaissés" du paysage pour créer de véritables incartades vertes dans le paysage urbain
- Reconquérir l'usage des berges du Tech, tant que possible eu égard des risques et de la sensibilité des milieux
- Prendre en compte les risques d'inondation et d'incendie dans le développement urbain,
- Développer les itinéraires et cheminements "doux" pour faciliter les déplacements internes piétons et vélos.
- Travailler les entrées de ville dans les secteurs concernés lors des ouvertures à l'urbanisation
- Adopter une démarche qualitative dans tous les aménagements urbains.

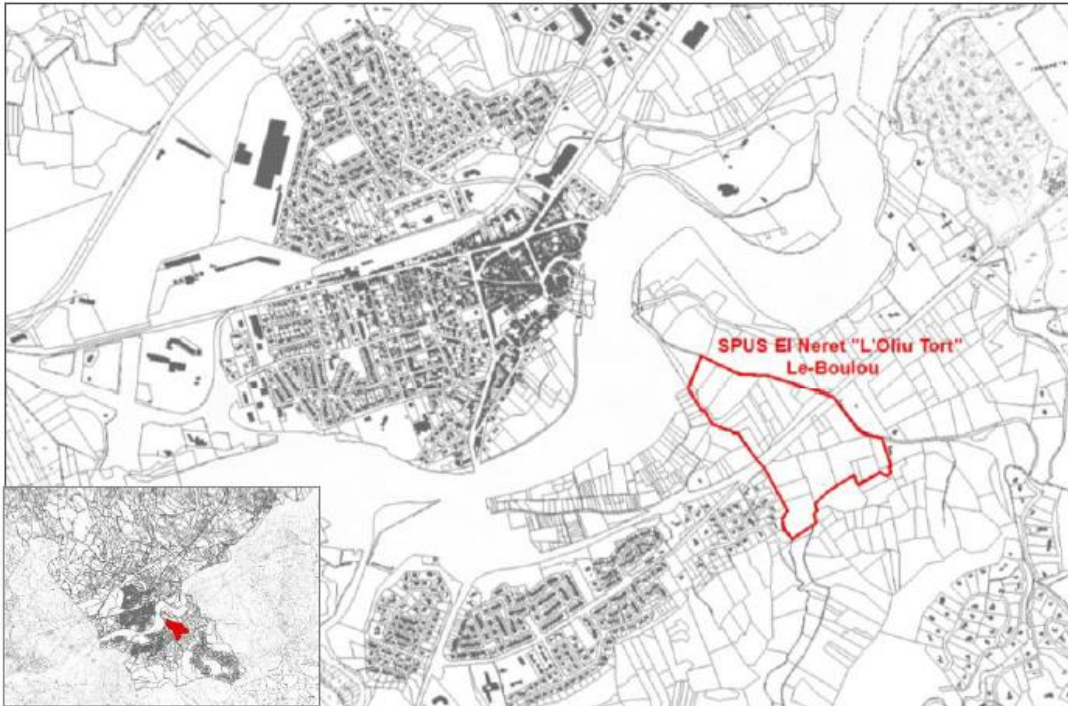
L'ouverture à l'urbanisation de la Rasclose est prévue dans le PADD et est compatible avec le PLU.



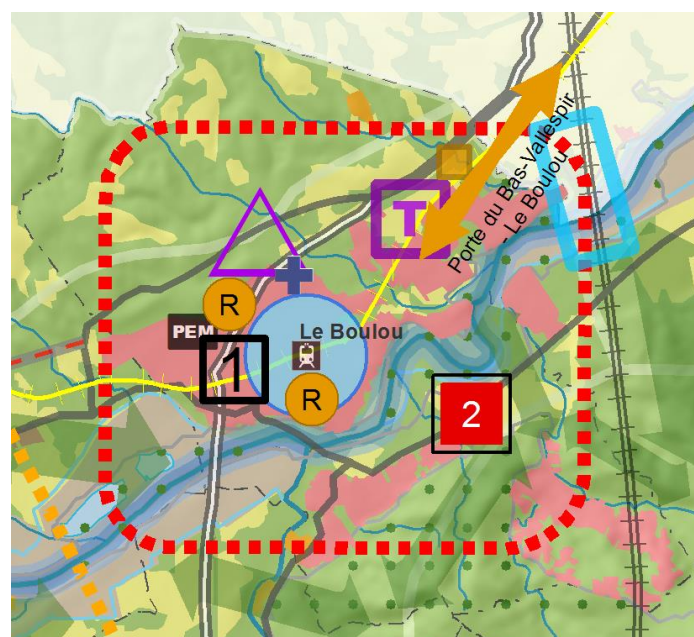
Compatibilité avec le SCOT

Le SCOT a été approuvé le 28/02/2014 .

Le secteur de la Rasclose est identifié comme faisant partie du « Projet Urbain d'Intérêt supérieur »
SPUS El Neret « L'Oliu Tort »



Extrait du DOO SCOT Littoral Sud

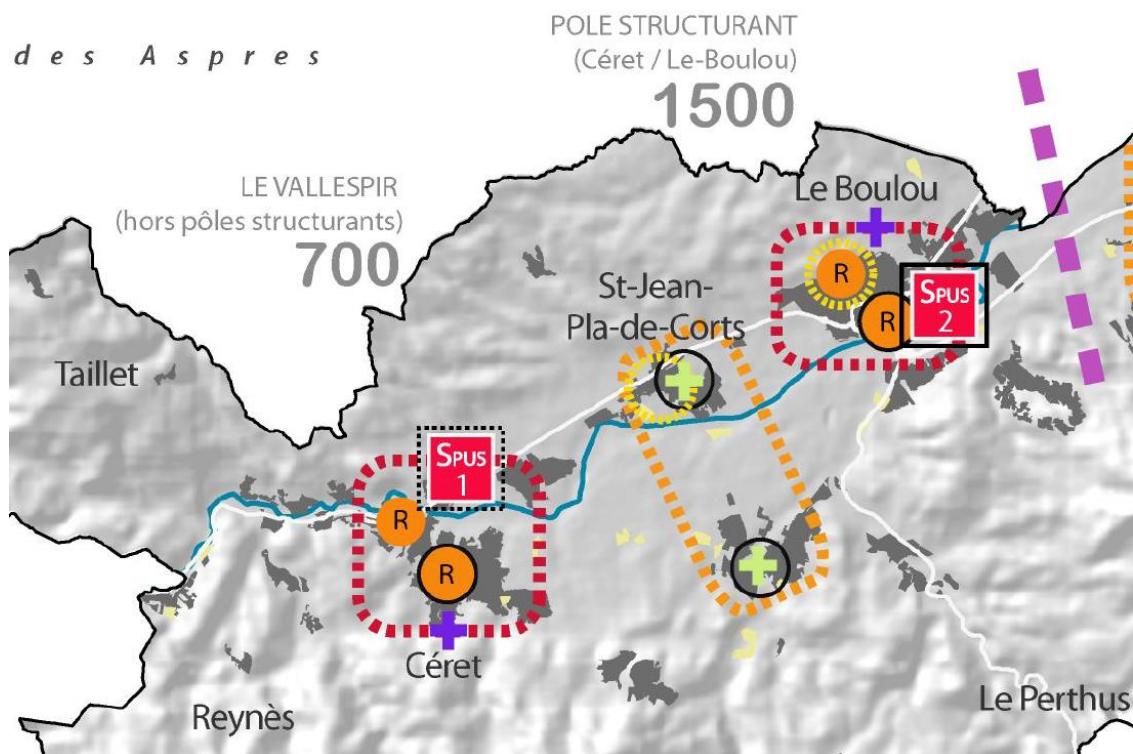


Extrait carte de synthèse DOO Scot Littoral Sud



La commune du Boulou a été identifiée dans le SCOT comme faisant partie du pôle d'équilibre Céret / Le Boulou. Un nombre de logement à créer a été identifié dans les différents documents du SCOT :

- 7500 logements à construire au minimum, dans le périmètre du SCOT, pour répondre aux besoins des habitants sur place, des nouveaux habitants et de la pression de la demande sur le parc touristique.
- 40% de la production de logements sont orientés sur les pôles structurants d'Argelès-sur-Mer et de Céret/Le Boulou. Plus précisément, l'objectif de production de logements se répartit par intercommunalité :
 - 5300 logements pour la CC Albères Côte Vermeille (dont 1500 pour le pôle structurant de d'Argelès-sur-Mer),
 - 2200 logements pour la CC Vallespir (dont 1500 pour le pôle structurant de Céret/Le Boulou).



Extrait du DOO SCOT Littoral Sud

Le secteur de la Rasclose est visé par le SCOT comme un quartier pilote. L'objectif est un développement urbain durable au travers d'un urbanisme de projet recouvrant des critères de sobriété énergétique, de mixité des fonctions, de mixité sociale et de densité de l'urbanisation mêlant habitat collectifs, groupés, individuels denses.

La densité à atteindre est de 30 log/ha dont 20% de logements locatifs sociaux.

L'ouverture du secteur de la Rasclose répondra à ces caractéristiques et est donc compatible avec le SCOT.



Loi sur l'eau

Une attention toute particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales avec notamment la mise en place d'un bassin de rétention au cœur de l'opération. Cela permettra de restituer un débit de fuite équivalent à la situation actuelle sur le bassin versant impacté par le projet.

En dehors de la nécessité d'éviter un ruissellement de nature à provoquer des désordres, il est impératif que le bassin de rétention soit positionné et dimensionner de manière à ne pas remettre en question la stabilité des bords du Tech.




Modification apportées au règlement du PLU

Il est proposé de faire évoluer le zonage actuel 2AU en zone 1AUc. Les modifications apportées au règlement sont indiquées dans le document joint au dossier.

Les conséquences sur les pièces du PLU

- Ajout de l'orientation d'aménagement de la Rasclose



-  Secteur habitat individuel
-  Secteur habitat collectif
-  Bassin de rétention paysager et aménagement urbain

- Modification du plan de zonage : la zone 2AU de la Rasclose est transformée en zone 1AUc
- Le règlement 1AU est complété



II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone se compose de deux secteurs différents : 1AUa, 1AUb et 1AUc.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, ces trois secteurs font l'objet d'études de composition globale traduites sous la forme d'orientations d'aménagement spécifiques déterminant les conditions de l'urbanisation pour chacun de ces secteurs.

Les constructions devront donc être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;



ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques de chacun des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. En secteurs 1AUa et 1AUc, les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m² de superficie (surface de plancher).
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie, 2,50m de hauteur.
6. En secteur 1AUb, les garages sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur au faîtage.



7. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

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. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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



1. Dans les trois secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, les constructions y compris les garages doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

- En secteur 1AUa, le long de la voie prolongeant la rue de la Méditerranée, les constructions seront édifiées à une distance de 13m par rapport à l'alignement de cette voie (la voie étant considérée dans son ensemble : tous travaux d'aménagement, pistes cyclables, piétonnes, végétalisation....compris), de manière à constituer un front bâti, en référence à l'étude paysagère spécifique "Entrée de ville" et à l'orientation d'aménagement du secteur.

2. Des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.

3. Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

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

1. Dans les trois secteurs secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc, les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées notamment en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. 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, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.



ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES BATIMENTS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12 m hors-tout.
- En secteurs 1AUa et 1AUC, la hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 2,50 m.
- En secteur 1AUb, la hauteur maximale des garages est fixée à 3,50m au faîtage.
- Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

a) Dispositions générales

> Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.



- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

> Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, en ne dépassant pas toutefois 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures : Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie...ne pourra excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;

- dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale > Pour les bâtiments publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....



ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Deux places de stationnement par unité de logement.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- En secteur 1AUb, il sera exigé une place de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement visiteur pour 5 logements.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
 - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers. Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

