

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AUh

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

La zone comprend les secteurs suivants :

- 1AUha : zone d'urbanisation à vocation d'habitat et les activités et équipements qui y sont liés
- 1AUhb : zone d'urbanisation à vocation d'habitat
- 1AUhe : secteur de renouvellement urbain du centre bourg de Clairoux.

### Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

## SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AUh 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
  - les activités de stockage intérieures ou extérieures
  - les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
  - les entrepôts ;
  - les campings en dehors des terrains aménagés ;
  - les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet de construction ;
  - les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- Sont interdits les commerces dont la surface de vente cumulée sur le secteur dépasse 150 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les extensions des constructions à usage artisanal dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUh 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que tous types de véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des engins de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

### ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

##### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à

la charge exclusive du propriétaire. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Le débit de fuite des opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> est limité au seuil maximum de 10 litres par seconde et par hectare.

### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 1AUh 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUh 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1AUha et 1AUhe :

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin et les garages isolés doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

### 1AUhb :

En dehors des indications de recul portées au plan de zonage, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

## ARTICLE 1AUh 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En secteur 1AUhe ET 1AUha

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

### En secteur 1AUhb :

La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

### Dans toute la zone

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

## ARTICLE 1AUh 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUh 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Dans le secteur 1AUha et 1AUhe :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique (annexe 1 du présent règlement), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

### Dans le secteur 1AUhb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique (annexe 1 du présent règlement), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

### Dans l'ensemble de la zone :

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

## ARTICLE 1AUh 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Hauteur absolue:

#### En secteur 1AUha et 1AUhb :

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

#### En secteur 1AUhe :

La hauteur de toute construction est limitée à 3 m à l'égout du toit.

### Dans l'ensemble de la zone

#### Dépendances

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3m	5m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général.

### 2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse;

- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

## ARTICLE 1AUh 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

### Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris les façades des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

L'emploi des matériaux traditionnels du bourg de Clairoux sera privilégié (pierre apparente ou enduit ton pierre, et brique rouge de pays non flammée).

Les enduits et les peintures doivent être de teinte neutre et discrète. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf sur des petites surfaces (les menuiseries, par exemple).

Les enduits devront être lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, ocre, ton pierre du pays, ...) à l'exclusion du blanc pur et des couleurs vives. Toutefois, ceux-ci pourront être utilisés sur des petites surfaces (les menuiseries, par exemple).

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Pour les équipements de grand volume, la trame générale des façades doit être à dominante horizontale afin de faciliter l'insertion des bâtiments dans le paysage. Toutefois, ponctuellement, des éléments verticaux ou obliques pourront mettre en évidence des ouvertures. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit, de même que les bardages brillants.

### Toitures :

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures et ne doivent pas être visibles depuis la rue et les espaces publics.

### Habitations :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales et pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limite séparative).

La pente des toitures doit être :

- soit comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

- soit en toitures terrasses inaccessibles

Les toitures dites "à la Mansart", les lucarnes rampantes et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits. Les toitures terrasses, ou présentant d'autres formes, sont admises, en tout ou partie, en cas d'architecture innovante de qualité.

L'emploi de tôles métalliques en couverture est interdit.

### Equipements :

La pente minimale de ces constructions n'est pas réglementée.

Les matériaux utilisés en toiture doivent être de teintes neutres, s'harmonisant avec le paysage naturel et bâti environnant.

L'emploi en couverture de tôles ondulées et de tous les types de tôles brutes, galvanisées ou brillantes, n'est pas admis.

### Annexes :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées dans des matériaux traditionnels : brique rouge de pays ou bois peint de couleur foncée rappelant la végétation ou la terre.

La couleur des couvertures de ces abris doit être en harmonie avec celle des façades. En toiture, l'emploi de tôles ondulées et de tous les types de tôles brutes, galvanisées ou brillantes n'est pas admis.

### Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murets, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Elles seront constituées d'essences locales variées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement) avec un mélange d'essences persistantes ou marcescentes et caduques, assurant leur efficacité en toute saison.

Les clôtures végétales peuvent être doublées par un grillage qui, pour être discret, doit être de couleur vert foncé (idem pour les poteaux métalliques).

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

## ARTICLE 1AUh 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE 1AUh 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

### **SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUh 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.