Monts d'Alban et Villefranchois

Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé par le Conseil Communautaire le 23 décembre 2019

Cette V1 du règlement écrit modifié tient compte des procédures d'évolutions suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/02/2021 entrée en vigueur le 27/02/2021
- Mise à jour n°1 arrêtée le 24/03/2021 entrée en vigueur le 25/03/2021
- Mise à jour n°2 arrêtée le 13/12/2021 entrée en vigueur le 14/12/2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10/02/2022 entrée en vigueur le 25/02/2022
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 07/04/2022 entrée en vigueur le 15/04/2022
- Mise à jour n°3 arrêtée le 28/06/2022 entrée en vigueur le 06/07/2022
- Mise à jour n°4 arrêtée le 18/10/2022 entrée en vigueur le 12/12/2022
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 03/11/2022 entrée en vigueur le 18/11/2022

TABLE DES MATIERES

RÉFÉRENTIEL **5**

LES OAP SECTORIELLES **9**

ALBAN 10
AMBIALET 61
BELLEGARDE-MARSAL 76
CURVALLE 91
LE FRAYSSE 113
MASSALS 135
MIOLLES 148
MONT-ROC 156
MOUZIES-TEULET 164
PAULINET 180
RAYSSAC 202
SAINT-ANDRÉ 210
TEILLET 218
VILLEFRANCHE-D'ALBIGEOIS 234

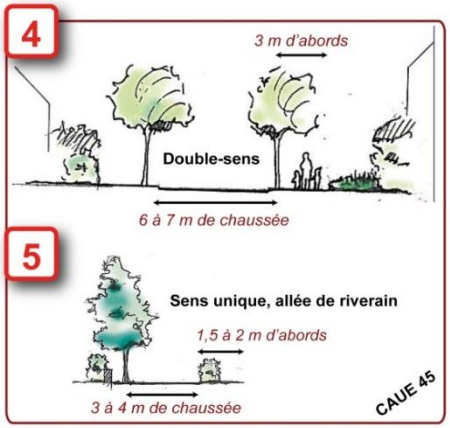
ANNEXES **285**

LEXIQUE 286
NUANCIER DU CAUE DU TARN 288
LISTE DES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES 300

RÉFÉRENTIEL

Hiérarchiser les voies et entretenir un rapport à l'espace public

1.2.3. **Principe de liaison douce à créer**
Cheminement piétons / cycles permettant d'offrir des "raccourcis" et de découvrir le quartier lors d'une promenade. Recherche de facilité de déplacements et de convivialité : accompagnement végétal, banc, ... Aménagement simple et adapté.



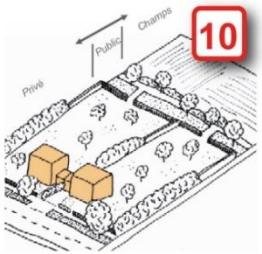
4.5. **Principe de voiries**
Adaptation des gabarits et profils au trafic : voie principale, secondaire ou allée de riverains en sens unique, ... Accompagnement végétal simple.

6. **Principes de placettes et de stationnement**
Réponse aux besoins de stationnement des habitants et des visiteurs. Aménagement simple ne gênant ni la circulation, ni les piétons. Possibilité de regroupement sur certains espaces ou fragmentation le long de la voie. Végétalisation des places de stationnement afin de limiter la proportion de surface minérale.

Végétaliser et entretenir un rapport global au site

7.8. **Principes de valorisation de perspectives et de création d'espaces verts**
Alignement arboré champêtre, adapté aux lieux. Enherbement.

9.10. **Principes de création de "coeurs d'îlots" et "franges" jardinés**
Haies champêtres composées d'espèces adaptées au site. Continuums verts.

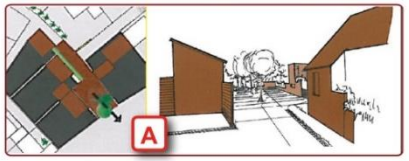


Urbaniser de façon dense ou aérée ... gérer l'intimité et entretenir un rapport à l'espace public

C. **Ilots "denses aérés" sur rue**
X à X logements par hectare. Recherche de "décrochés" dans l'implantation des constructions.

B. **Ilots "denses modérés" sur rue.**

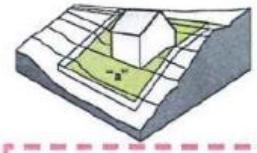
CAUE 45



A.B. **Ilots "denses modérés" autour d'une cours ou sur rue**
X à X logements par hectare. 2 étages au maximum.

Préconisations relatives à l'implantation des constructions sur un terrain en pente :

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

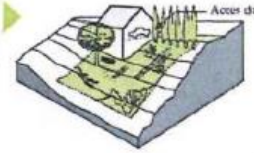


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée

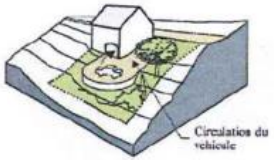


Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine

④

NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)

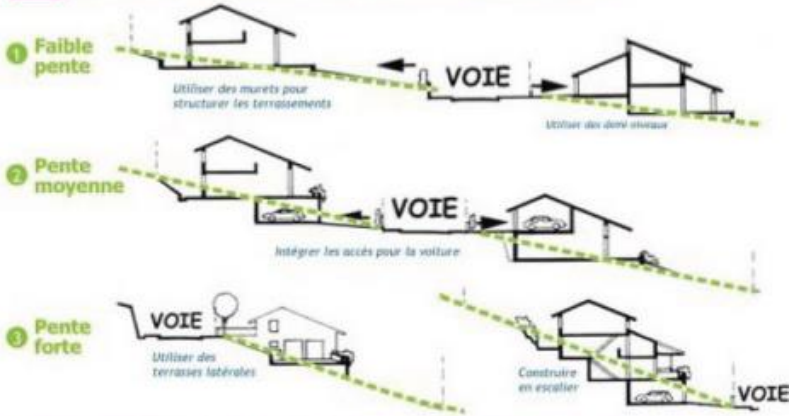
Source : CAUE du Tarn

Sur les volumes et l'implantation des futures constructions :

- **Les nouvelles constructions devront être adaptées à la pente pour minimiser l'impact visuel dans le paysage.**
- **L'orientation des bâtiments devra suivre les courbes de niveaux, et les voies créées (vision lointaine - silhouette du hameau)**
- **Les volumes des constructions existantes sont simples, ils sont à privilégier.**
- **Les garages seront positionnés proches de l'accès «routier» (altitude et côté)**

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).

2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Schéma d'organisation par rapport à la pente

LES OAP SECTORIELLES

ALBAN

ALBAN > vue d'ensemble des OAP sur le centre-bourg

ALBAN

Secteur de la Fontaine

Code OAP : 11

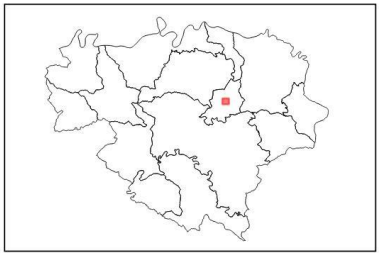
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP La fontaine

Secteur A

Secteur B

N



ALBAN

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.3633 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

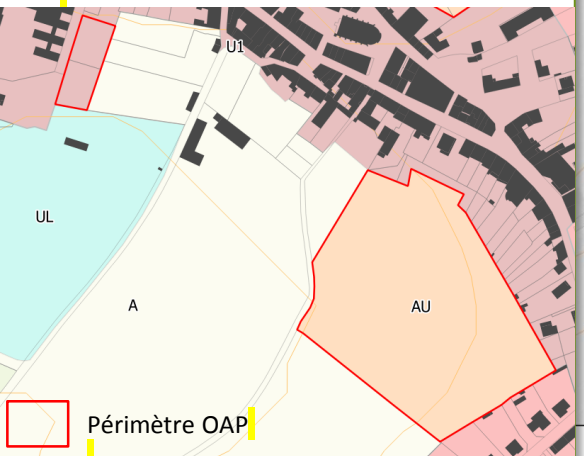
- Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels

- Element végétal à préserver
- Création d'un ouvrage hydraulique
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Extrait du règlement graphique



Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Secteur	Secteur A		Secteur B		
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.		L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.		
3/ Programmation					
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement Individuel groupé de moyenne densité	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement Individuel groupé de moyenne densité	Logements intermédiaire et/ou de petits collectif
Nbre de lgts	1 à 2	1 à 3	5 à 9	15 à 20	7 à 10
Densité nette	13 à 19 logements par hectare à l'échelle des deux secteurs globalisés				

- Il est attendu 28 à 43 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 13 à 19 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Cependant une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ 6 à 11 logements individuels pavillonnaires de faible densité
  - ✓ 15 à 22 logements individuels groupés de moyenne densité
  - ✓ 7 à 10 logements intermédiaire et/ou de petits collectif de faible densité (cette faible densité s'apprécie sur une typologie d'habitat collectif)

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, de voies douces et d'espace public assurant la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé	Habitat collectif
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.	L'implantation des constructions se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).	

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.
- L'ouvrage hydraulique assurant la gestion des eaux pluviales devra être intégré dans un aménagement paysager. L'espace public associé devra être traité de façon qualitative en lien avec le chemin de randonnée.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Un espace vert gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisé à l'ouest en accroche avec la trame bocagère. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne structurant à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Cette voie sera prolongée à terme afin de relier les deux secteurs et de structurer la partie sud du centre bourg.
- Dans le secteur B, une réseau de voies en sens unique et de voies douces viendront desservir l'ensemble des constructions. Deux accès seront préservés en vue d'un futur développement au sud de l'opération.
- La voie prévue en limite Est de l'opération aura également vocation à offrir des accès à l'arrière des constructions donnant sur la RD999.
- Les cheminements doux feront le lien en le quartier, son espace vert, les chemins de randonnées et le coeur de village.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Dans le cadre d'opération d'habitat collectif, il est exigé au moins 1 place par logement + 1 place mutualisée pour 2 logements.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

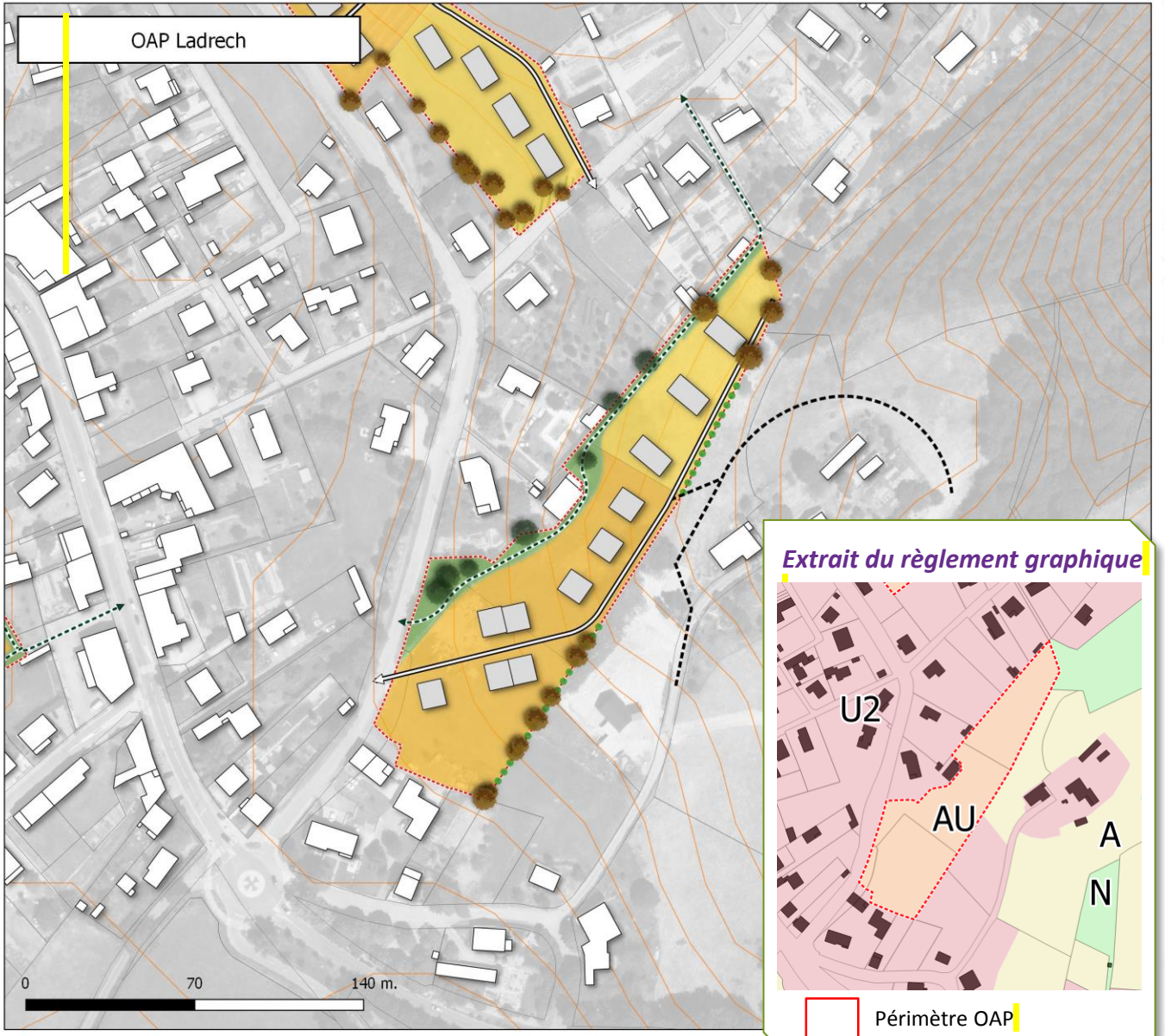
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

ALBAN

Secteur de Ladrech

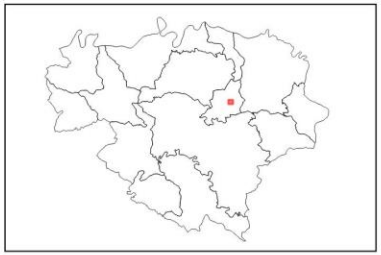
Code OAP : 13

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



ALBAN

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.3645 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels

- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	10 à 13
Densité nette	11 à 14

- Il est attendu 10 à 14 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 13 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-3 à 4 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-7 à 9 logements individuels pavillonnaire ou groupé correspondant à des bâtiments d'hébergement de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une frange paysagère à l'Est de l'opération sera créée afin de gérer l'intégration avec le tissu bâti existant et d'assurer sa perméabilité au travers de l'aménagement d'une voie douce.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse permettre à terme un bouclage intégral.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

ALBAN

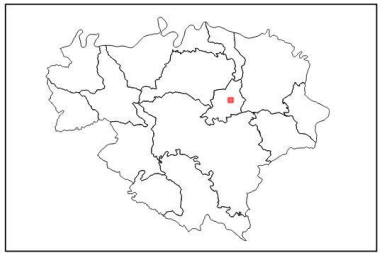
Secteur de Flandres Dunkerque / Capelanié

Code OAP : 14

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Flandres Dunkerque / Capelanié

N



ALBAN

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.6365 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Elements surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible

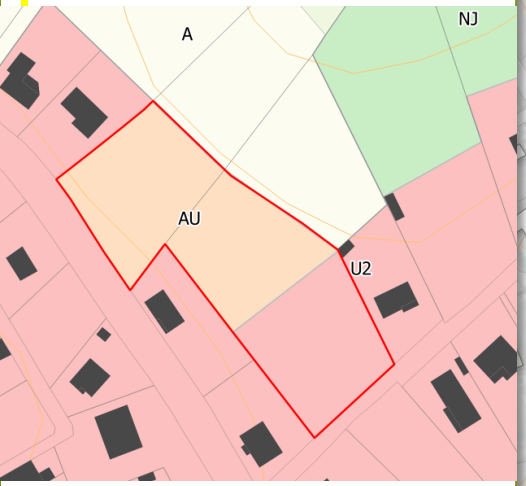
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne

Espace à vegétaliser

Elements ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	13 à 18

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 13 à 18 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-3 à 4 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-2 à 3 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse être prolongée à plus long terme.
- Une possibilité d'accès au Nord devra être maintenue pour anticiper là aussi des aménagements à plus long terme.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

ALBAN

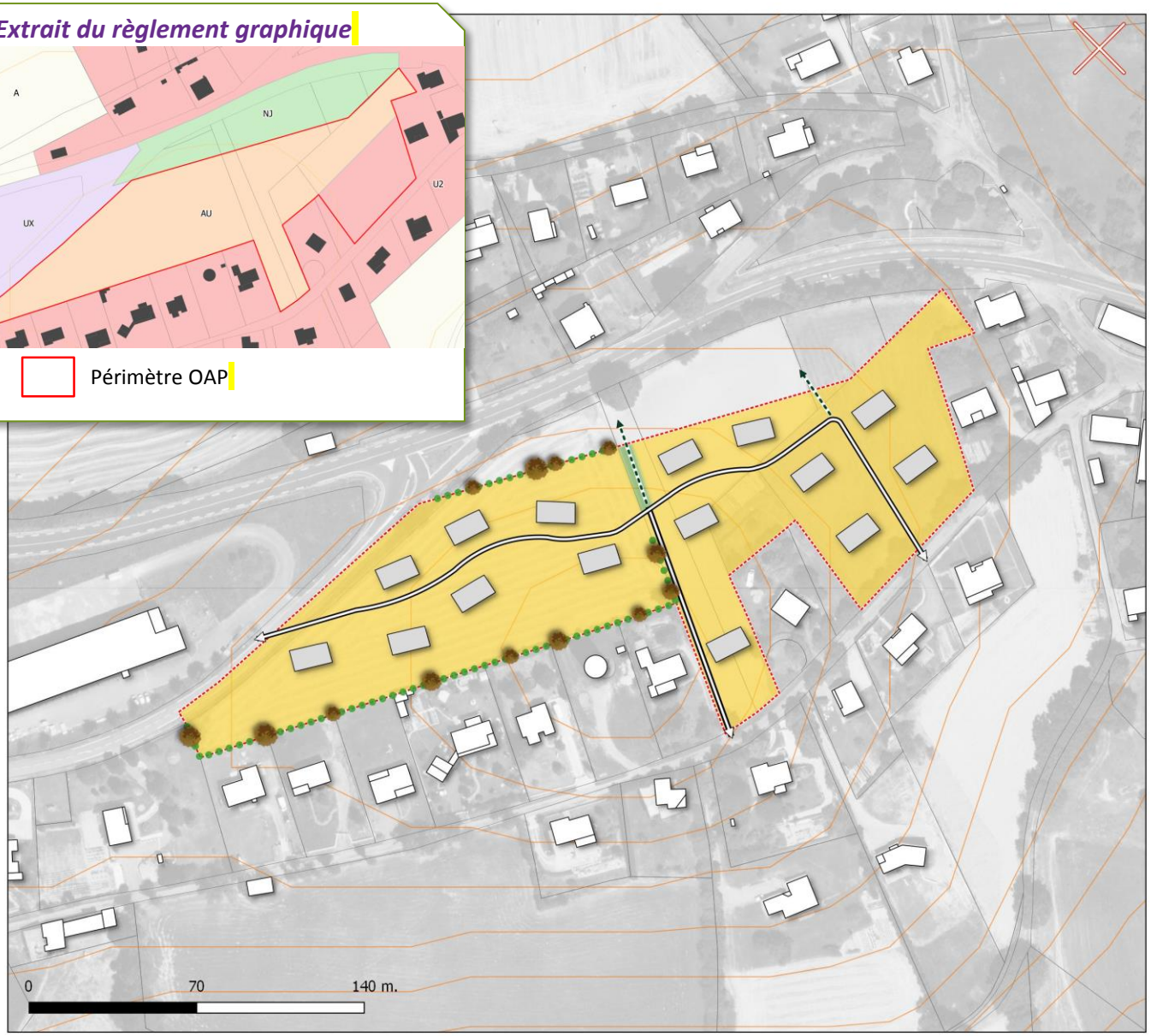
Secteur de Peyraugé

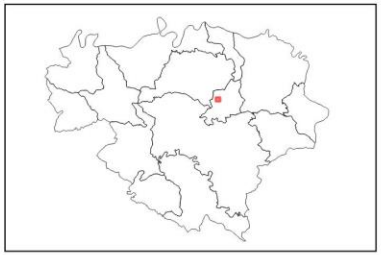
Code OAP : 16

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP





ALBAN

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.3354 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maitre d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	Une quinzaine
Densité nette	9 logements par ha

- Il est attendu une quinzaine de logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère ou une haie arborée gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

A noter que le réseau d'eau est situé sur la rue de la Bessière.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

A noter que le réseau d'assainissement est situé sur la rue de la Bessière.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

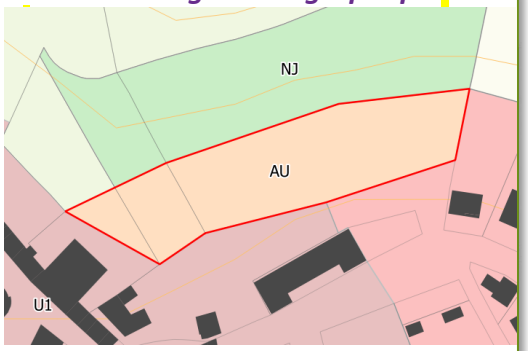
ALBAN

Secteur de l'ancien Foirail

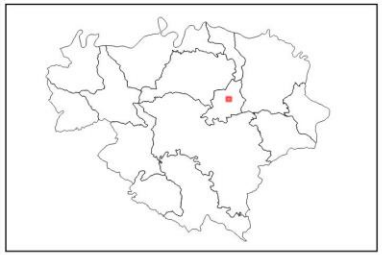
Code OAP : 17

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



ALBAN

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.5681 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale à terme

Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne

Elements ponctuels

Aire de retournement

Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	12 à 17 logements par ha

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 17 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel groupé est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel pavillonnaire.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions seront édifiées en retrait du fond de parcelle, et implantées sur 1 limite séparative latérale ou sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse être prolongée à plus long terme. Ces prolongements s'inscrivent dans une structuration globale de la partie nord du bourg.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

ALBAN

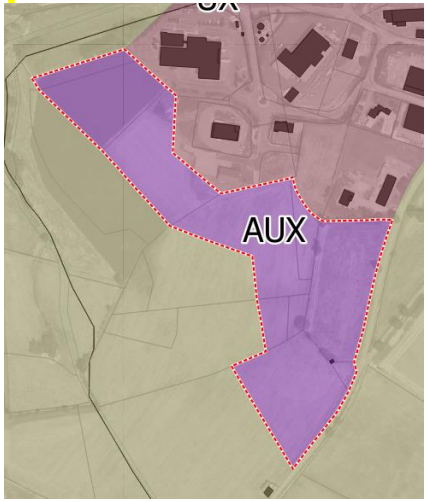
Secteur de la Zone d’Activités du Dolmen

Code OAP : 1

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

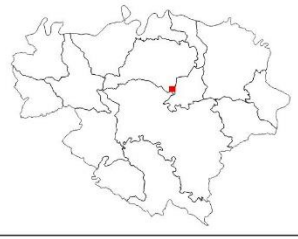
OAP Zone d'Activités du Dolmen

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP

0 90 180 m.



ALBAN

Type d'OAP: ECO
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 5.7101 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

OAP

Figurés ponctuels
- Aire de retournement
- Création d'ouvrage hydrolique

Figurés liénaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'activité économique densité faible
- Espace public et partagé végétal

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante économique et accueillera des constructions à usage d'activités : commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Interdictions

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, et les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage de logement non mentionnées dans les limitations
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les constructions liées à l'exploitation agricole

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 30 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue (sauf besoins spécifiques liés aux activités.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, seront idéalement plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.
- La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, …) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de bâtiments économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Les façades des constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 (secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) Par rapports aux autres voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimum de 5 mètres Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, un recul minimum de 5 mètres est imposé.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux constructions devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- La partie nord du secteur sera aménagée et plantée de façon à amorcer et mettre en valeur l'entrée de ville. Les ouvrages hydraulique assurant la gestion des eaux pluviales seront partie intégrante de l'aménagement paysager.

FACADES

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).

Il n'y aura pas de panneaux de bardage continus et uniformes de plus de 60 m².

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée.

CLOTURES

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx …).

Les clôtures métalliques seront vert foncé.

Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour limiter leur consommation énergétique.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le stationnement sera réalisé au sein de l'unité foncière acceuillant les constructions et bâtiments.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

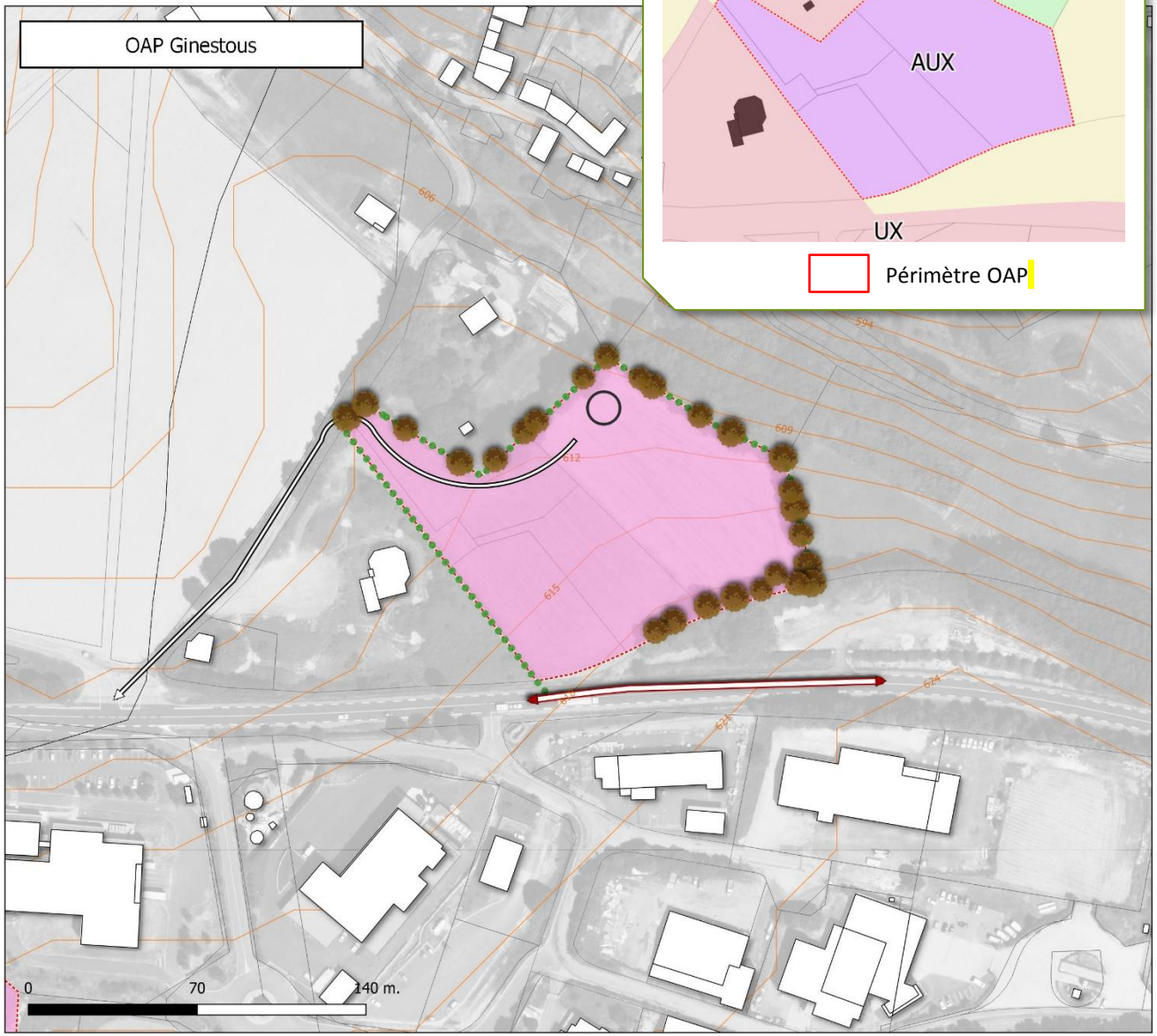
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

ALBAN

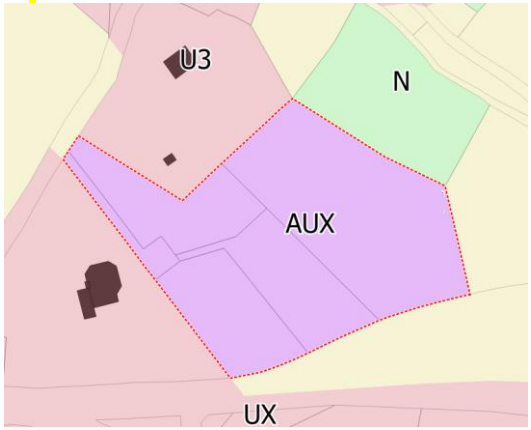
Secteur de Ginestous

Code OAP : 2

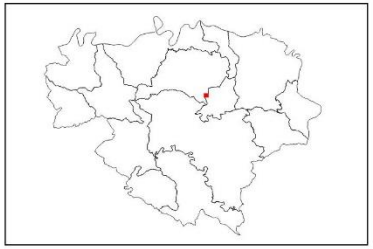
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



ALBAN

Type d'OAP: ECO
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.4009 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

OAP

Figurés ponctuels
- Aire de retournement
- Element végétal à préserver

Figurés liénaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie principale
- Voie de desserte locale

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'activité économique densité faible

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante économique et accueillera des constructions à usage d'activités : commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Interdictions

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, et les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage de logement non mentionnées dans les limitations
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les constructions liées à l'exploitation agricole

Limitations

Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 30 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue (sauf besoins spécifiques liés aux activités.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, seront idéalement plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.
- La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, …) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de bâtiments économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Les façades des constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 (secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) Par rapports aux autres voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimum de 5 mètres Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, un recul minimum de 5 mètres est imposé.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux constructions devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée au traitement paysager le long de la D 999 et de la situation en « entrée de ville » de l'OAP. Le talus sera préservé et éventuellement mis en valeur.
- Les boisements existants seront préservés ou reconstitués afin d'assurer une bonne intégration de l'opération dans son environnement.

FACADES

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).

Il n'y aura pas de panneaux de bardage continus et uniformes de plus de 60 m².

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée.

CLOTURES

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx …).

Les clôtures métalliques seront vert foncé.

Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour limiter leur consommation énergétique.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise.
- La voie sera en impasse en se connectant sur la route de Ginestous. Les accès sur la D999 sont strictement interdit.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le stationnement sera réalisé au sein de l'unité foncière acceuillant les constructions et bâtiments.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

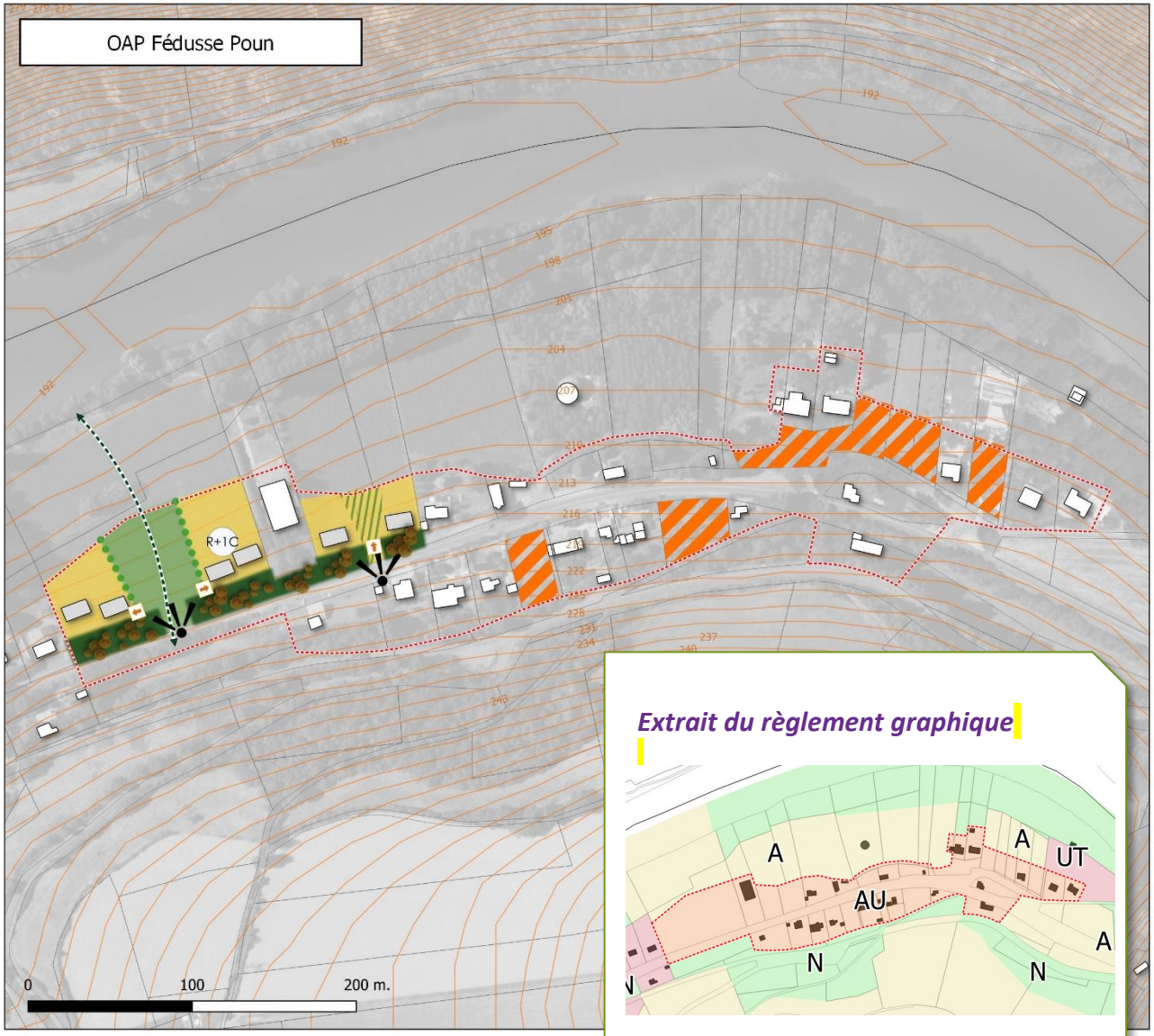
AMBIALET

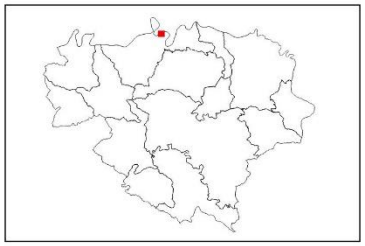
AMBIALET

Fedusse-Poun

Code OAP : 21

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT





AMBIALET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 5.0339 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Hauteur indicative des bâtiments
Arbres à implanter ou à préserver
Mutualisation des entrées
Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Espace public et partagé végétal
Espace de nature à créer ou à préserver
Espace à vegétaliser
Dent creuse

Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maitre d'ouvrage: Communaute de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7 hors dent creuse 5 à 7 en dents creuses
Densité nette	7 à 10 logements par ha

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 10 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Les plantations et l'aménagement ont pour objectif prioritaire de mettre en valeur les vues sur la vallée du Tarn.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait maximale de 10 m par rapport à la lisière boisée jouxtant l'emprise publique afin de mieux s'intégrer dans l'environnement. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière devra être apporter au traitement paysager en lien avec la vallée du Tarn (écrin végétal et préservation des vues avec des espaces publics associés).
- Une frange boisée dense sera créée le long de la route afin de limiter les vues sur les constructions et de préserver le principe d'écrin végétal.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- la continuité boisée longeant la voie existante sera préservée et valorisée dans le cadre des aménagements.
- Une coupure d'urbanisation sera maintenur pour faire le lien entre cette lisière boisée et la vallée du Tarn.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les accès aux constructions se feront par des accès mutualisés comme indiqué sur le schéma d'aménagement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

AMBIALET

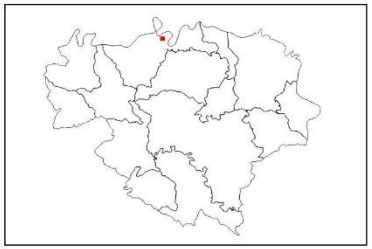
La Grèze du Tarn

Code OAP : 23

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



AMBIALET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.5978 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Aire de retournement
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Figurés liénaires
Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Muret en pierre / soubassement à préserver
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale à terme

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé mixte
Espace à vegétaliser

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	10 à 12

- Il est attendu 6 à 8 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 13 à 17 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-2 à 3 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-4 à 5 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Un espace public devra être crée en reprenant les codes et les éléments de placette de centre bourg et de hameaux de la communauté de communes.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du hameau.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse être prolongée à plus long terme au nord.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

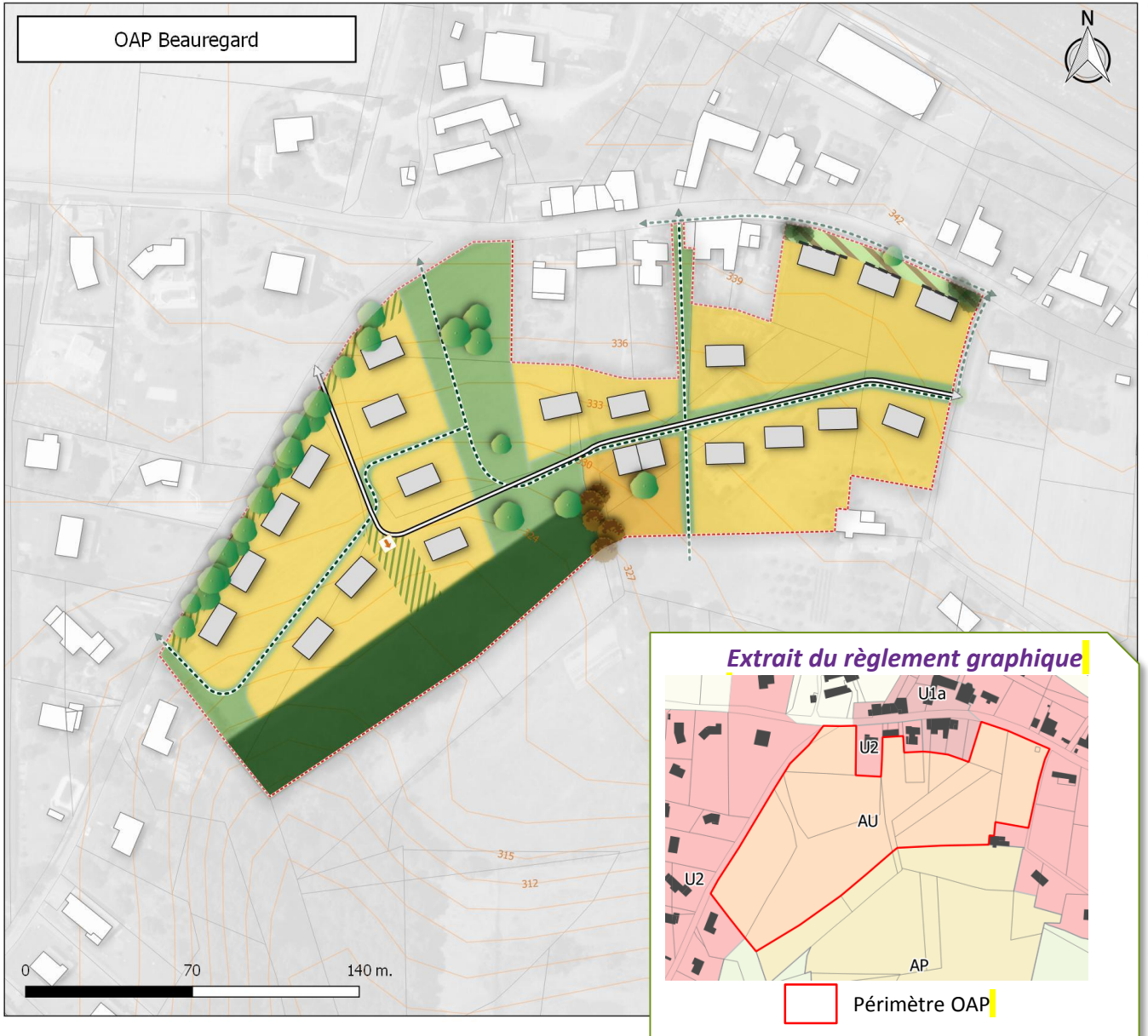
BELLEGARDE-MARSAL

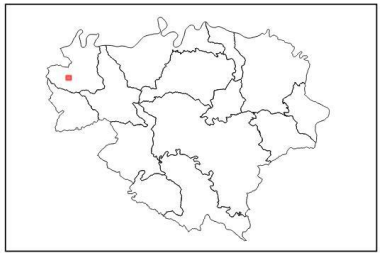
BELLEGARDE-MARSAL

Secteur de Beauregard

Code OAP : 31

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT





BELLEGARDE MARSAL

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.8004 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires
- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à vegétaliser

Elements ponctuels
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie
- Mutualisation des entrées

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 25	
Densité nette	8 à 11	

- Il est attendu 20 à 25 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nettemoyenne de l'ordre de 8 à 11 logements par hectare. Cette densité nettemoyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-18 à 21 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-2 à 4 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Un espace public à dominante végétale sera créé afin d'aérer le tissu urbain et d'ouvrir les vues sur le paysage. Il assurera diverses fonctions (aire de jeux, stationnement, espace de récréation, ...).
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- La trame verte boisé située au sud de l'opérationsera prolongée en son sein via un espace de nature à préserver et valoriser et un espace vert partagé.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Un réseau de voies douces et de venelles sera créé comme indiqué sur le schéma pour reprendre les codes d'aménagement des centres bourgs et rompre avec la monotonie des opérations de lotissement traditionnelles.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

BELLEGARDE-MARSAL

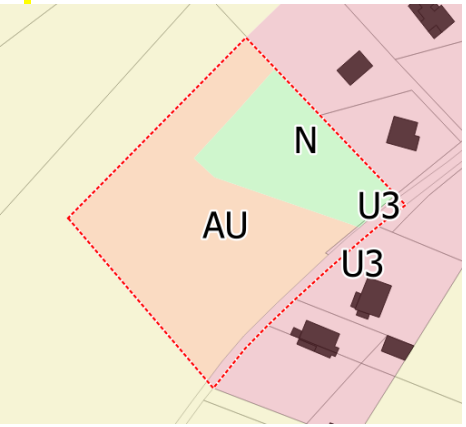
Secteur de Fontcouverte

Code OAP : 32

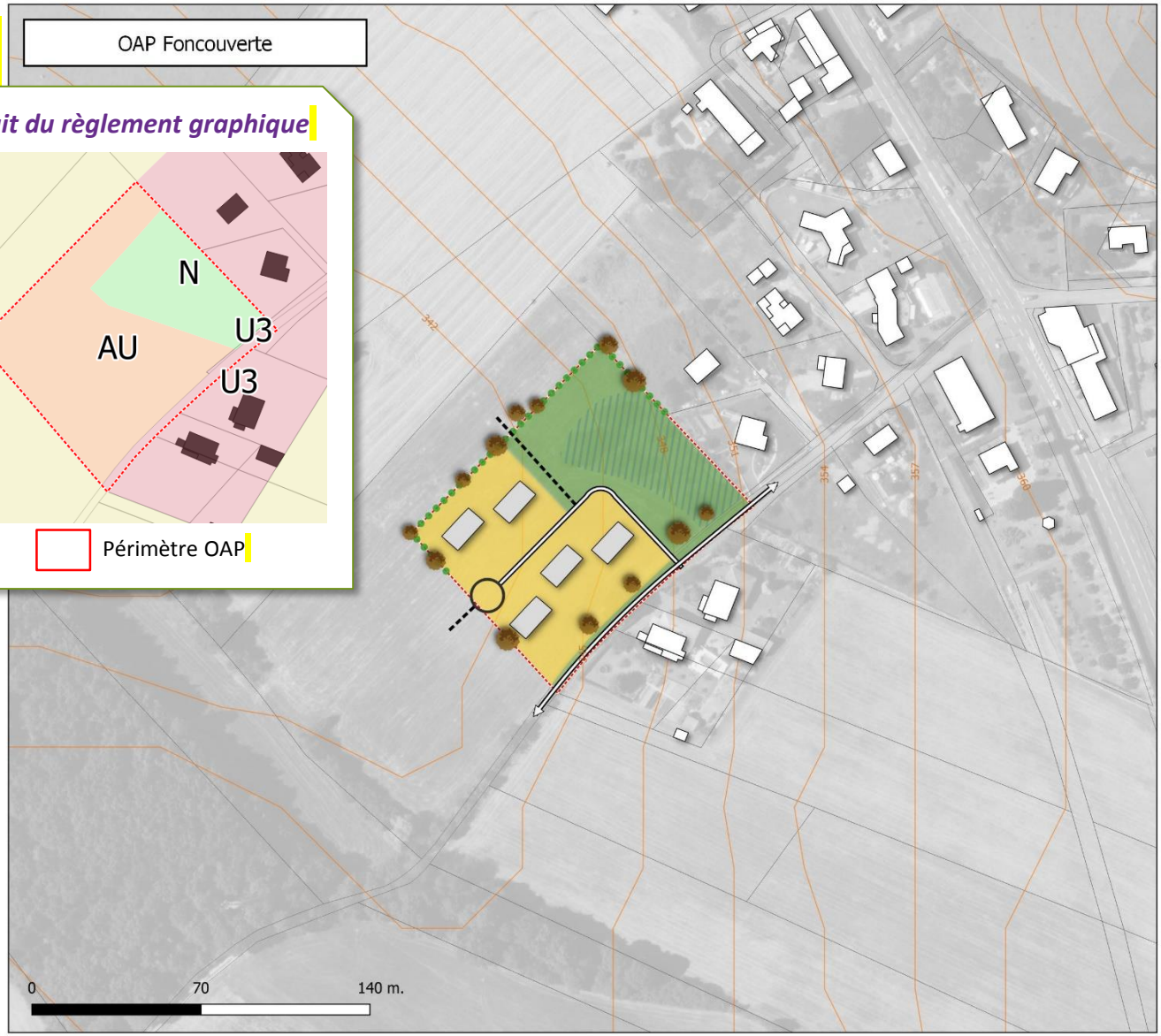
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

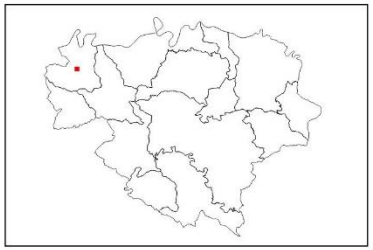
OAP Foncouverte

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP





BELEGARDE MARSAL

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.9878 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Aire de retournement
Arbres à implanter ou à préserver

Figurés liénaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale à terme
Voie de desserte locale

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Espace public et partagé végétal
Zone humide

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	8 à 11 logements par ha

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 12 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- La zone humide existante sera valorisée dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- La zone humide existante sera valorisée dans le cadre d'un aménagement paysager.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé au règlement.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- La zone humide existante sera préservée et valorisée dans le cadre des aménagements.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse être prolongée à plus long terme.
- Une possibilité d'accès au Nord devra être maintenue pour anticiper là aussi des aménagements à plus long terme.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

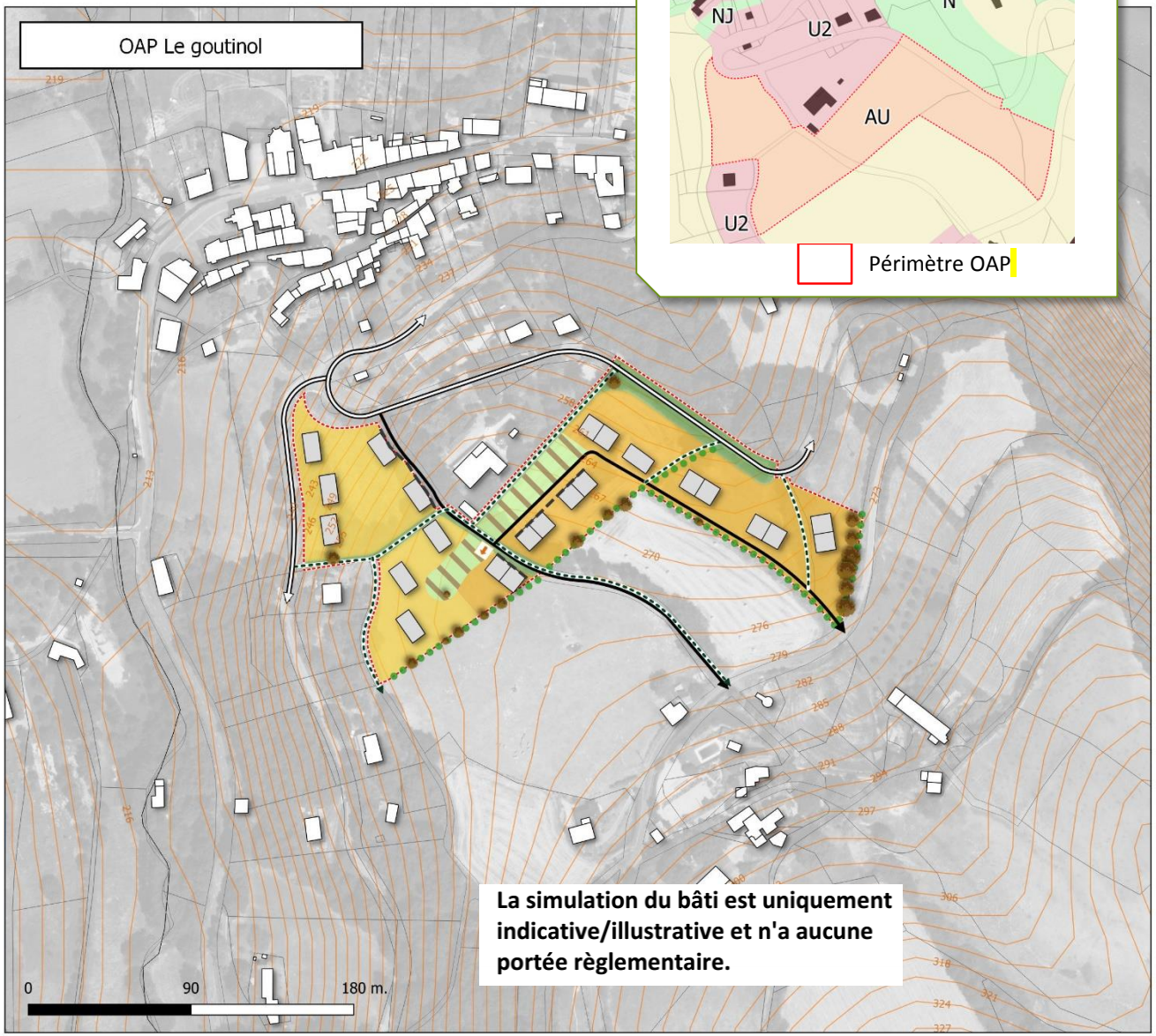
CURVALLE

CURVALLE

Secteur de Goutinol

Code OAP : 41

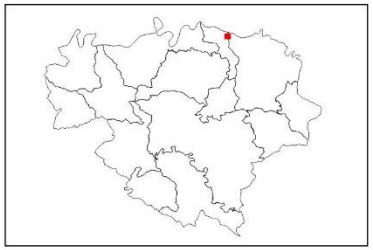
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.



CURVALLE

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.2121 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels

Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver
Mutualisation des entrées

Figurés liénaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie en sens unique
Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé mixte

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 24	
Densité nette	12 à 16	

- Il est attendu 20 à 24 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 16 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 6 à 8 logements individuels pavillonnaire de faible densité
- 12 à 16 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Un réseau de voies douces et de venelles sera créé comme indiqué sur le schéma pour reprendre les codes d'aménagement des centres bourgs et rompre avec la monotonie des opérations de lotissement traditionnelles.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

CURVALLE

Secteur de Carmenel

Code OAP : 42

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Carmenel

N

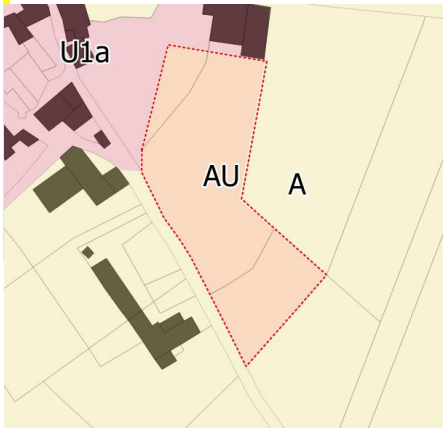
636

659

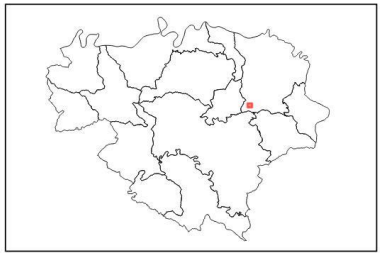
642

0 70 140 m.

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



CURVALLE

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.4035 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale à terme

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Elements ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	4 à 6	
Densité nette	15 à 23	

- Il est attendu 4 à 6 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 23 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-1 à 2 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-3 à 4 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera mixte et respectera les codes d'aménagement des hameaux et centre bourg.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de création de voirie seront préservées sur les espaces publics afin de pouvoir anticiper un futur développement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégé, approuvée le 04 avril 2024

CURVALLE

Zone d'activités de Carmenel

Code OAP : 43

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Fangouse

Extrait du règlement graphique

AUX0

UX

AUX

Périmètre OAP

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégé, approuvée le 04 avril 2024

0 70 140 m.

CURVALLE

Type d'OAP: ECO
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.6786 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

Figurés linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'activité économique densité faible

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante économique et accueillera des constructions à usage d'activités : exploitation forestière, équipements d'intérêt collectif et services publics.
Le site est dédié à la filière bois.

Interdictions
Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :
• Les terrains de camping et de caravaning • Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, et les habitations légères de loisirs • Les constructions à usage de logement non mentionnées dans les limitations • L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière • Les constructions liées à l'exploitation agricole

Limitations
Sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :
▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 30 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. ▪ Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégé, approuvée le 04 avril 2024

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue (sauf besoins spécifiques liés aux activités.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, seront idéalement plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.
- La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, …) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, …).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de bâtiments économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Les façades des constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 (secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) Par rapports aux autres voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimum de 5 mètres Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, un recul minimum de 5 mètres est imposé.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégée, approuvée le 04 avril 2024

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégé, approuvée le 04 avril 2024

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux constructions devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).

Il n'y aura pas de panneaux de bardage continus et uniformes de plus de 60 m².

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade).
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, …
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

TOITURES

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée.

CLOTURES

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx …).

Les clôtures métalliques seront vert foncé.

Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. GESTION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- La gestion du parc des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégé, approuvée le 04 avril 2024

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

L'OAP - Zone d'activités de Carmenel a fait l'objet d'une révision allégé, approuvée le 04 avril 2024

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

LE FRAYSSE

LE FRAYSSE

Secteur du Frayssinet

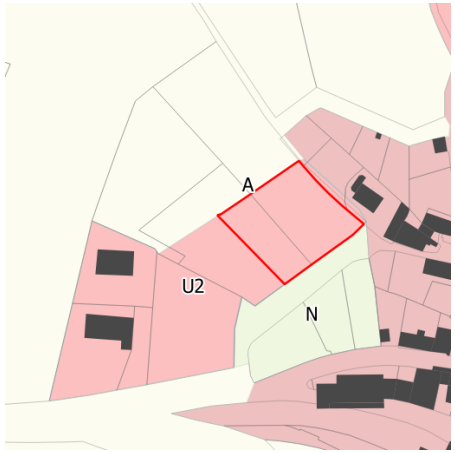
Code OAP : 51

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Frayssinet

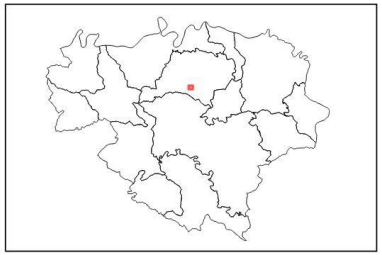
N

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP

0 70 140 m.



LE FRAYSSE

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.1509 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Zone humide

Elements ponctuels

- Aire de retournement
- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	1 à 2
Densité nette	10 à 20

- Il est attendu 1 à 2 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 20 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel groupé est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel pavillonnaire.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Les plantations ne devront pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte à long terme.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les constructions seront desservies par la voie existante.
- Une possibilité d'accès au Nord devra être maintenue pour anticiper là aussi des aménagements à plus long terme.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

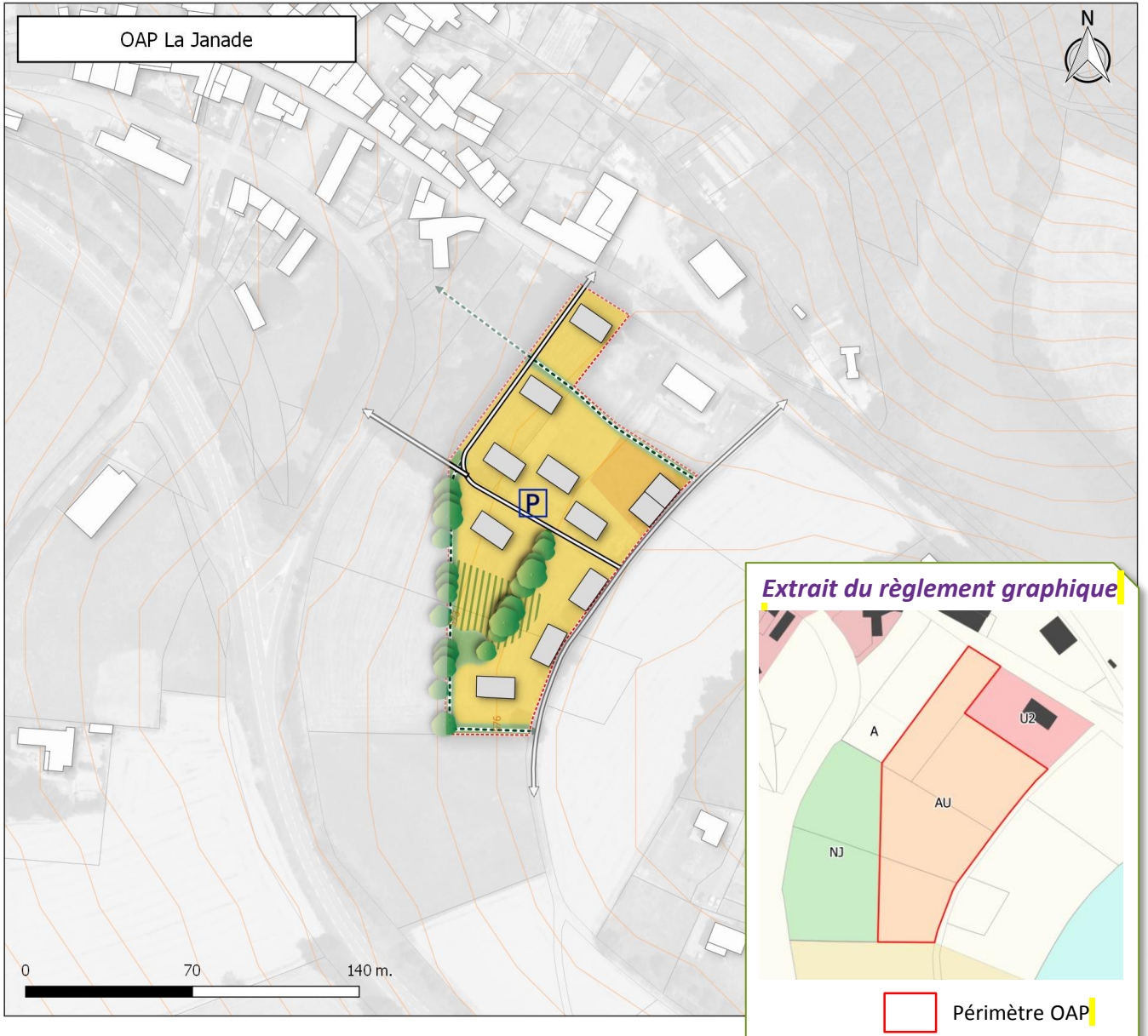
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

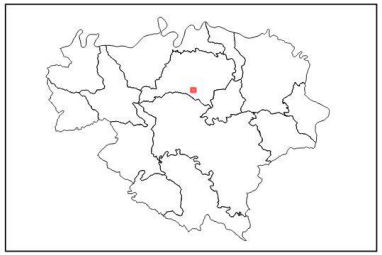
LE FRAYSSE

Secteur de la Janade

Code OAP : 52

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT





LE FRAYSSE

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.0466 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser

Elements ponctuels

- Aire de stationnement public
- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	10 à 15	
Densité nette	12 à 18	

- Il est attendu 10 à 15 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-8 à 11 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-2 à 4 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces de stationnement public.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère pour limiter l'impact visuel de l'opération. Des plantations seront ainsi réalisées comme le schéma.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de création de voirie seront préservé sur les espaces publics afin de pouvoir anticiper un futur développement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

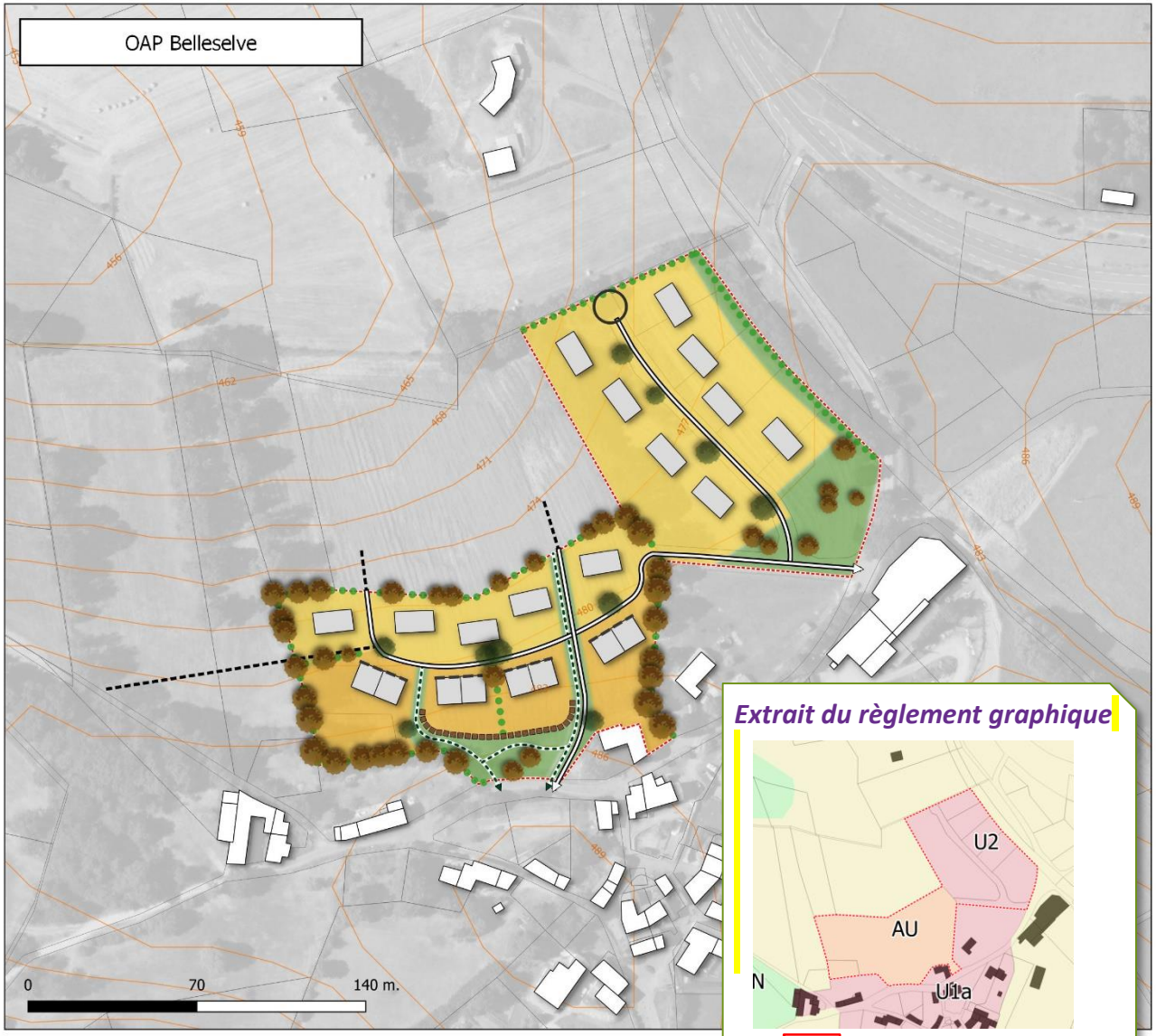
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

LE FRAYSSE

Secteur de Belleselve

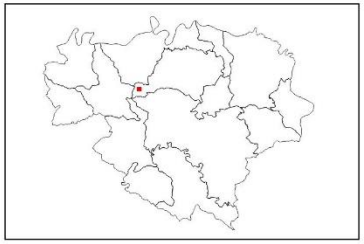
Code OAP : 53

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



LE FRAYSSE

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.1552 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
- Aire de retournement
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Figurés linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Muret en pierre / soubassement à préserver
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 24	
Densité nette	15 à 19 lgts / ha	

- Il est attendu 20 à 24 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 17 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 12 à 14 logements individuels pavillonnaire de faible densité
- 6 à 9 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère de l'espace public sera végétal pour assurer l'intégration de l'opération dans son environnement.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de prolongement des voiries devront être préservées afin d'assurer un futur développement urbain.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

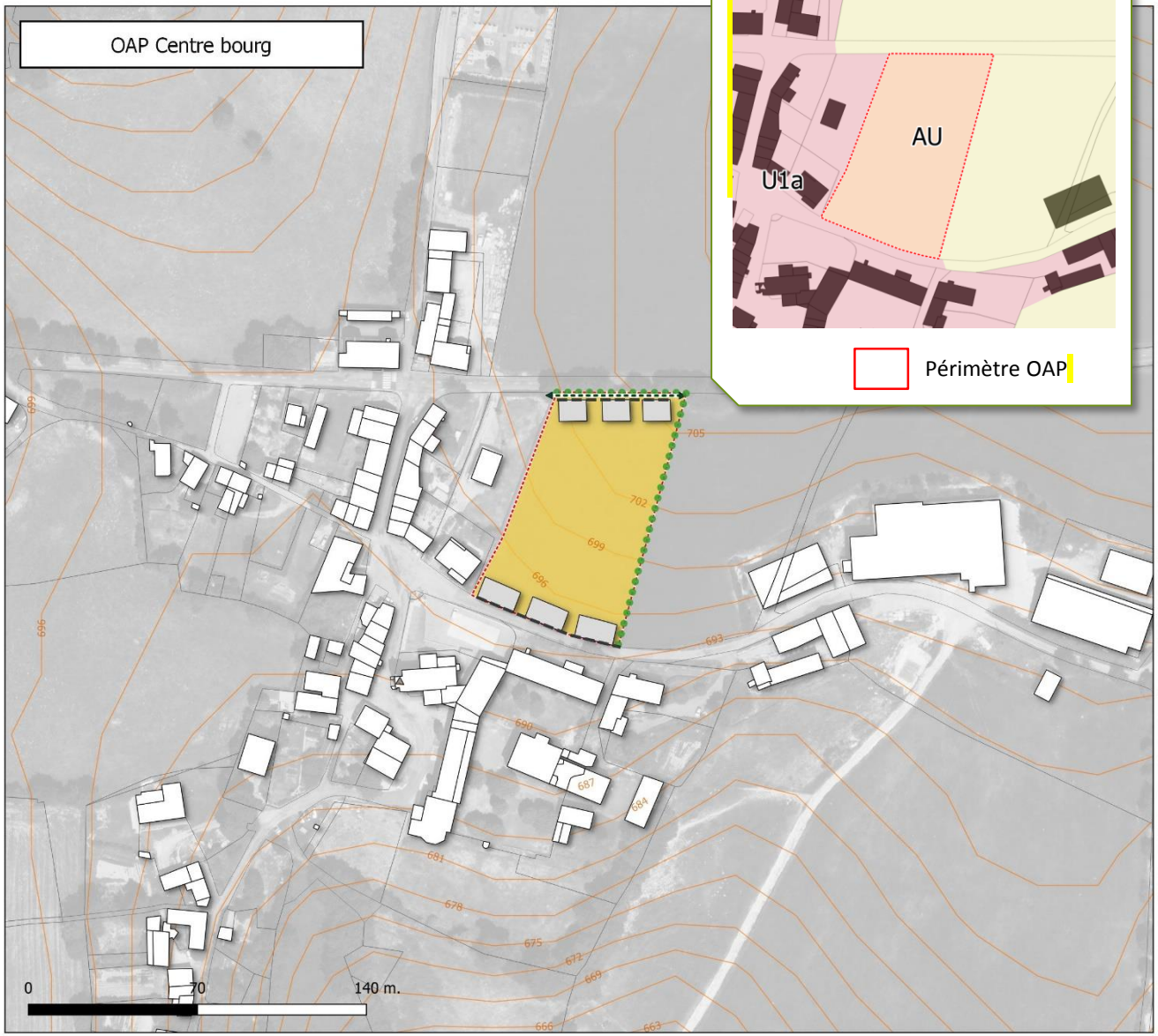
MASSALS

MASSALS

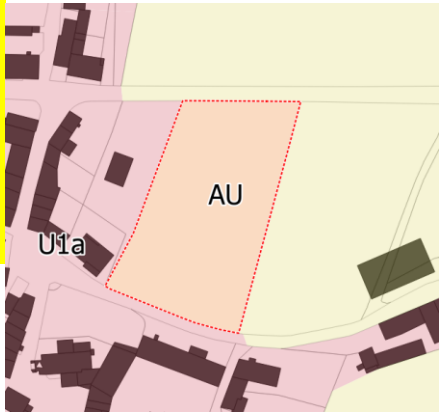
Secteur du Centre Bourg

Code OAP : 65

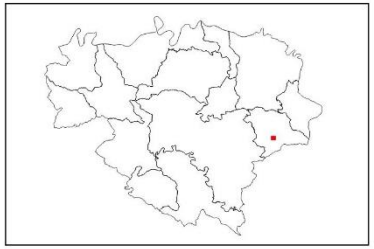
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



MASSALS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.5713 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés liénaires
Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maitre d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	4 à 6
Densité nette	7 à 12

- Il est attendu 4 à 6 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 12 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel groupé est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel pavillonnaire.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP, notamment sur les transitions avec l'esapce agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le hameau (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...). Pour toute construction marquée par un front bâti, il prévaut aux règles suivantes.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les constructions seront desservies par la voie existante, avec des accès mutualisés.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

MASSALS

Unité Touristique Nouvelle Locale du Piboul

Code OAP : 66

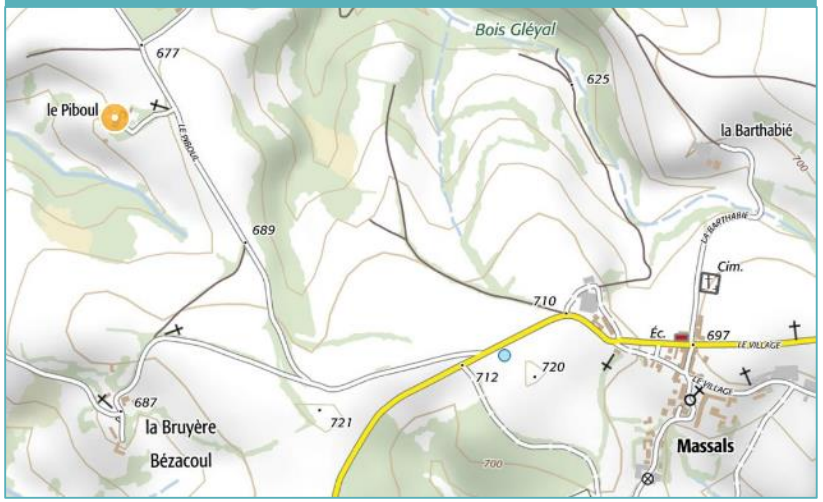
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPE

Nb : le schéma de principe doit être respecté dans son esprit (rapport de compatibilité)

Superficie : environ 3,8 ha

Capacité globale d'accueil : 150 personnes

Localisation :



Accès principal à l'UTN

Zone d'implantation des constructions : équipements d'animation, restauration, bureaux, hébergements ...

Espaces paysagers et de loisirs : sport, promenade, détente, terrains de jeux, vergers, jardins potagers ...

Entrée du site et abords du bâti : valorisation et maintien du caractère arboré et verdoyant

Valorisation du lac : détente, promenade

Continuité écologique à assurer : cours d'eau

Maintien des espaces boisés ceinturant le site

Lien piéton à rechercher vers le lac

2/ Nature des équipements de l'UTN

Situé sur une ancienne ferme, le secteur a vocation à accueillir un centre destiné au ressourcement et à activités de bien être, qu'elles soient culturelles ou de loisirs.

Tant en rénovation qu'en construction nouvelles, le centre comportera :

- Une salle de conférence et d'activités communes pouvant accueillir 150 personnes et des chambres privatives pour héberger les intervenants et conférenciers .
- Une espace de restauration avec cuisine, local de stockage, un accès fournisseurs et une salle à manger d'une capacité de 150 personnes,
- Une bibliothèque
- Des services communs : Une réception-accueil, des sanitaires, des bureaux.
- Des parkings
- Des hébergements : hébergements de type habitat léger de loisir et d'autres hébergements de type résidentiel. La capacité d'hébergement visée est de 150 personnes.
- Des équipements et terrains de jeux destinés aux enfants seront également prévus.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et urbaine

- Privilégier le style local, naturel, le mieux intégré à l'environnement et au paysage
- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions à la pente . Les remblais seront limités au maximum.
- Privilégier les matériaux naturels : brique en terre cuite, bois, ardoises, ...
- Intégrer au maximum le bâti et les voiries à l'environnement naturel du site de manière à le bouleverser le moins possible
- La hauteur des constructions nouvelles sera établie en cohérence avec la hauteur des constructions existantes.
- S'inspirer des constructions existantes pour les pentes de toitures des futures constructions

Qualité paysagère

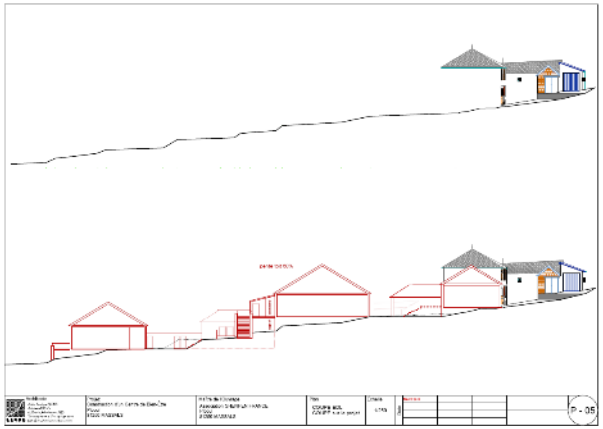
- Maintenir et valoriser le caractère champètre, verdoyant et boisé du lieu
- Aménager les abords du petit lac de manière à inviter à la détente et à la promenade
- Concerver les grands arbres (chênes et frênes)
- Aménager des espaces paysagers (vergers, potagers)

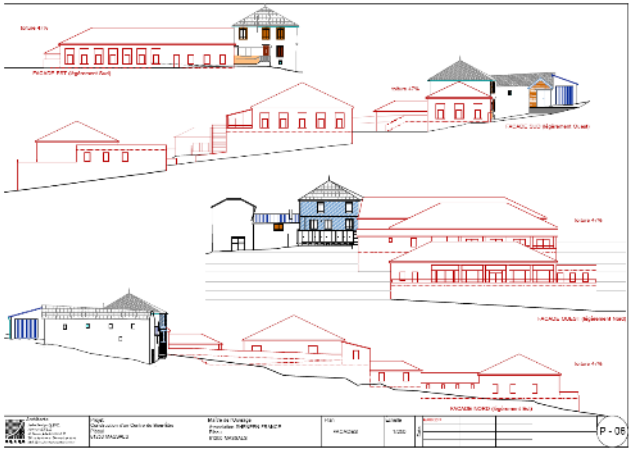
Qualité environnementale

- Tendre vers l'indépendance énergétique du sites (panneaux photovoltaiques en toiture par exemple)
- Réaliser une station d'épuration permettant d'assurer le traitement des eaux usées pour une capacité d'environ 150 personnes
- Assurer le maintien de la continuité écologique lié au cours d'eau situé au Sud

4/ Illustrations de principes sans caractère opposable

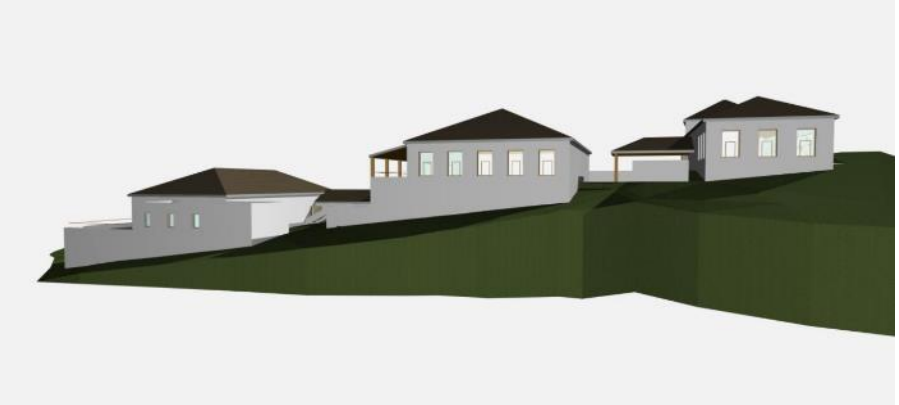
Le terrain naturel offre une grande déclivité qui permettra aux bâtiments de s'intégrer dans cet environnement





Source : Cabinet d'Architecture Rosely Sudre

4/ Illustrations de principes sans caractère opposable



Source : Cabinet d'Architecture Rosely Sudre

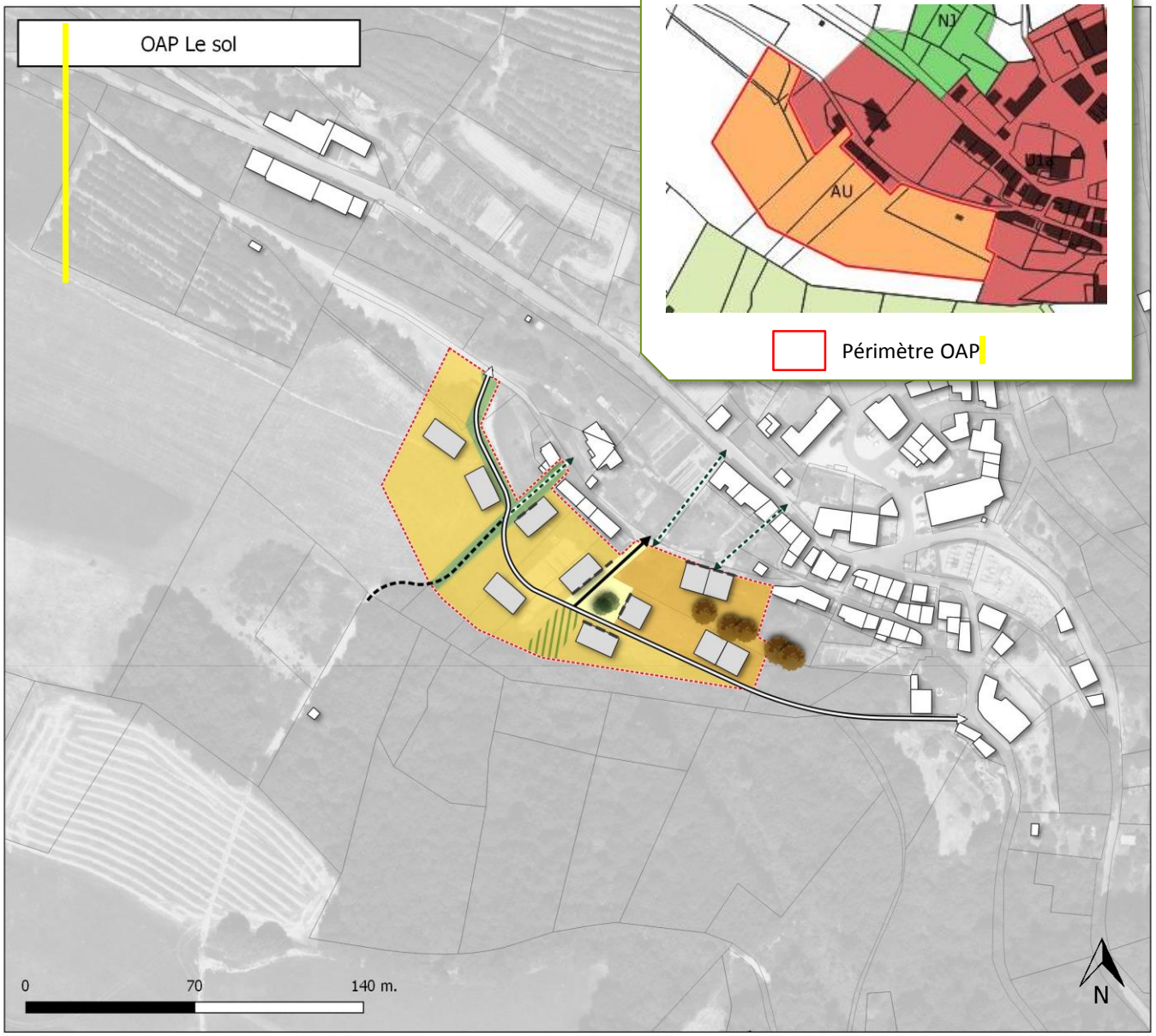
MIOLLES

MIOLLES

Secteur du Sol

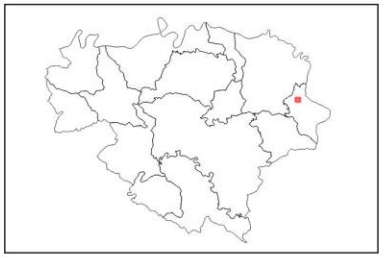
Code OAP : 71

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



MIOLLES

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.9853 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires
- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à vegétaliser

Elements ponctuels
- Element végétal à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	8 à 11	
Densité nette	10 à 14 logements par ha	

- Il est attendu 8 à 11 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 14 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-4 à 6 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-4 à 5 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Une placette de quartier sera créée au sein de l'opération et reprenant les principes d'aménagement présent dans le centre bourg.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de développement et d'extension seront préservées comme sur le schéma d'aménagement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

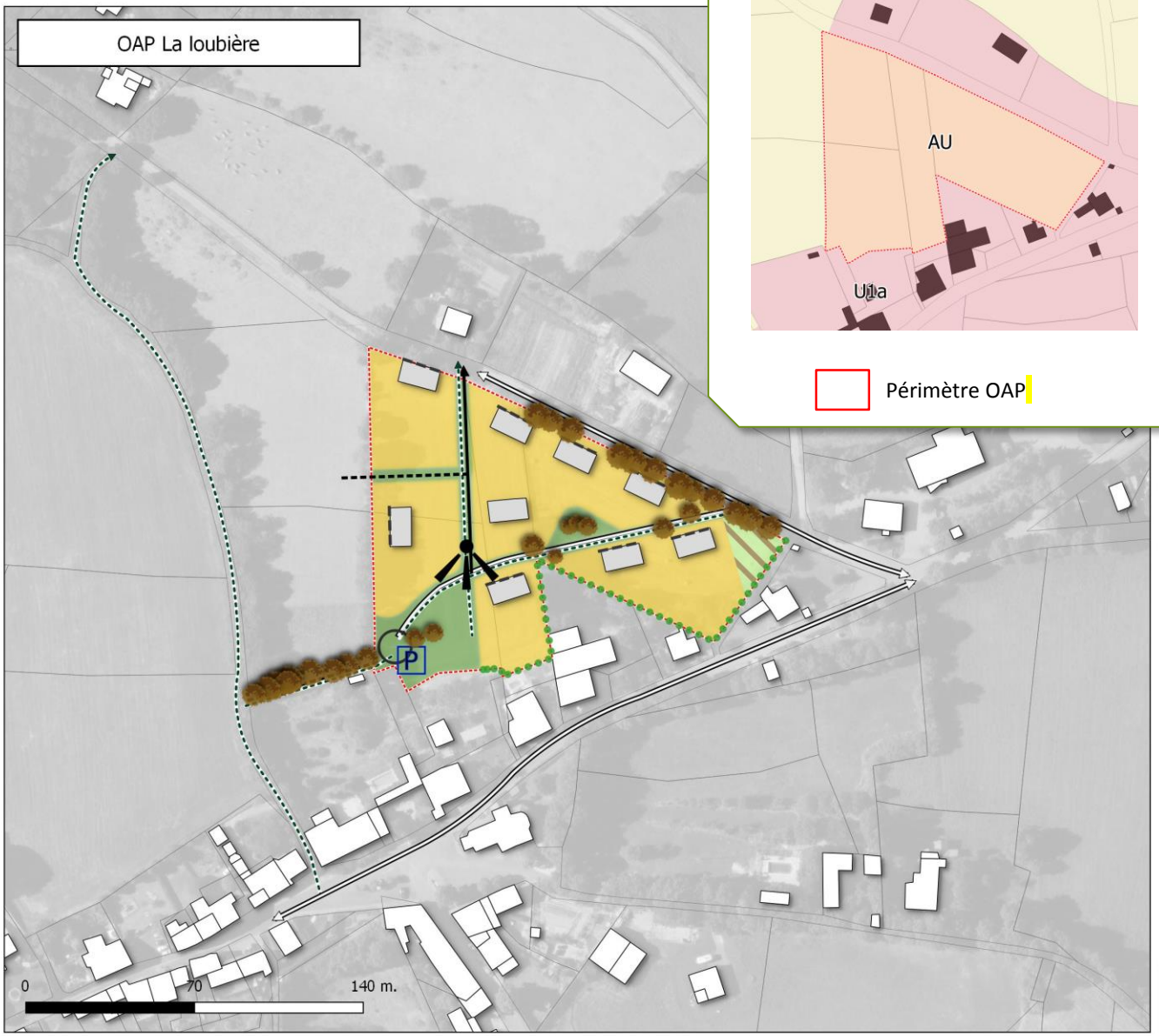
MONT ROC

MONT ROC

Secteur de la Loubière

Code OAP : 82

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP

MONT ROC

ype d'OAP: HAB
ype de zone du PLU: AU
urface de l'OAP: 1.3757 ha

égende

Simulation du bâti

lements linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Elements ponctuels

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Perspective paysagère à valoriser

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maitre d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	7 à 11 logements par ha

- Il est attendu 8 à 12 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 7 à 11 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une bande paysagère ou une haie arborée gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Un espace partagé sera aménagé à l'entrée du secteur afin de créer un lien avec les équipements, notamment la mairie.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.
- Une attention particulière sera portée sur la mise en valeur des vues sur le clocher.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'intégrer l'opération dans son environnement.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse être prolongée à plus long terme.
- Une possibilité d'accès à l'Ouest devra être maintenue pour anticiper là aussi des aménagements à plus long terme.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

MOUZIEYS TEULET

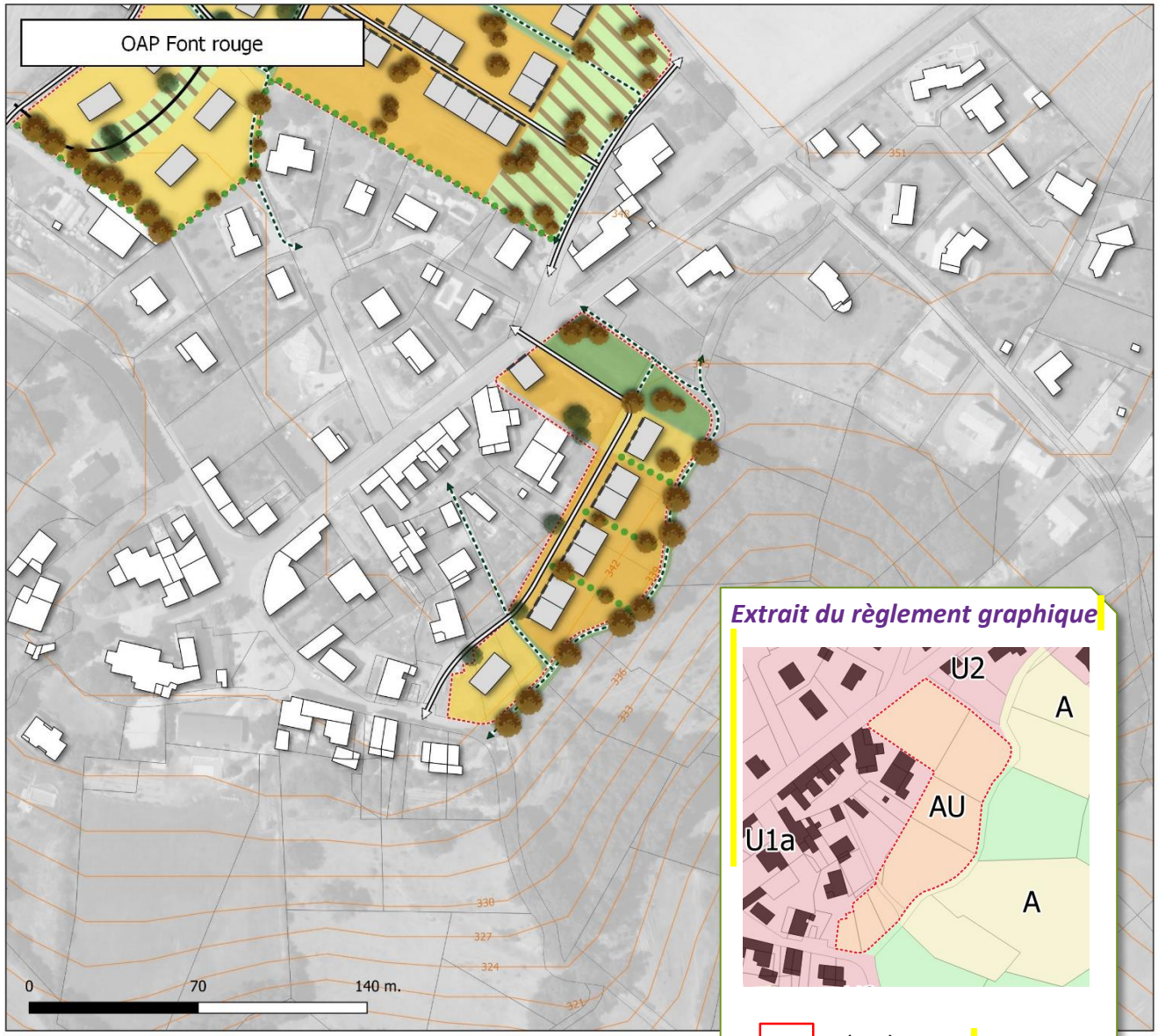
MOUZIEYS TEULET > Planche globale

MOUZIEYS TEULET

Secteur de Font Rouge

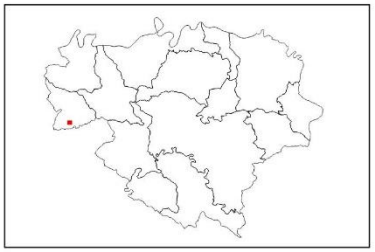
Code OAP : 91

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



MOUZIEYS TEULET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.8162 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels

Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver
Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Figurés liénaires

Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie en sens unique
Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé mixte

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	8 à 10	
Densité nette	16 à 20	

- Il est attendu 8 à 10 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 16 à 20 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-1 à 2 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-7 à 8 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Un espace public est à dominante végétal sera créé afin d'assurer l'aération du tissu urbain et structurer le coeur de village en lien avec les équipements voisins.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Un réseau de voie douce sera créé comme indiqué sur le schéma en s'appuyant sur les chemins existants.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

MOUZIEYS TEULET

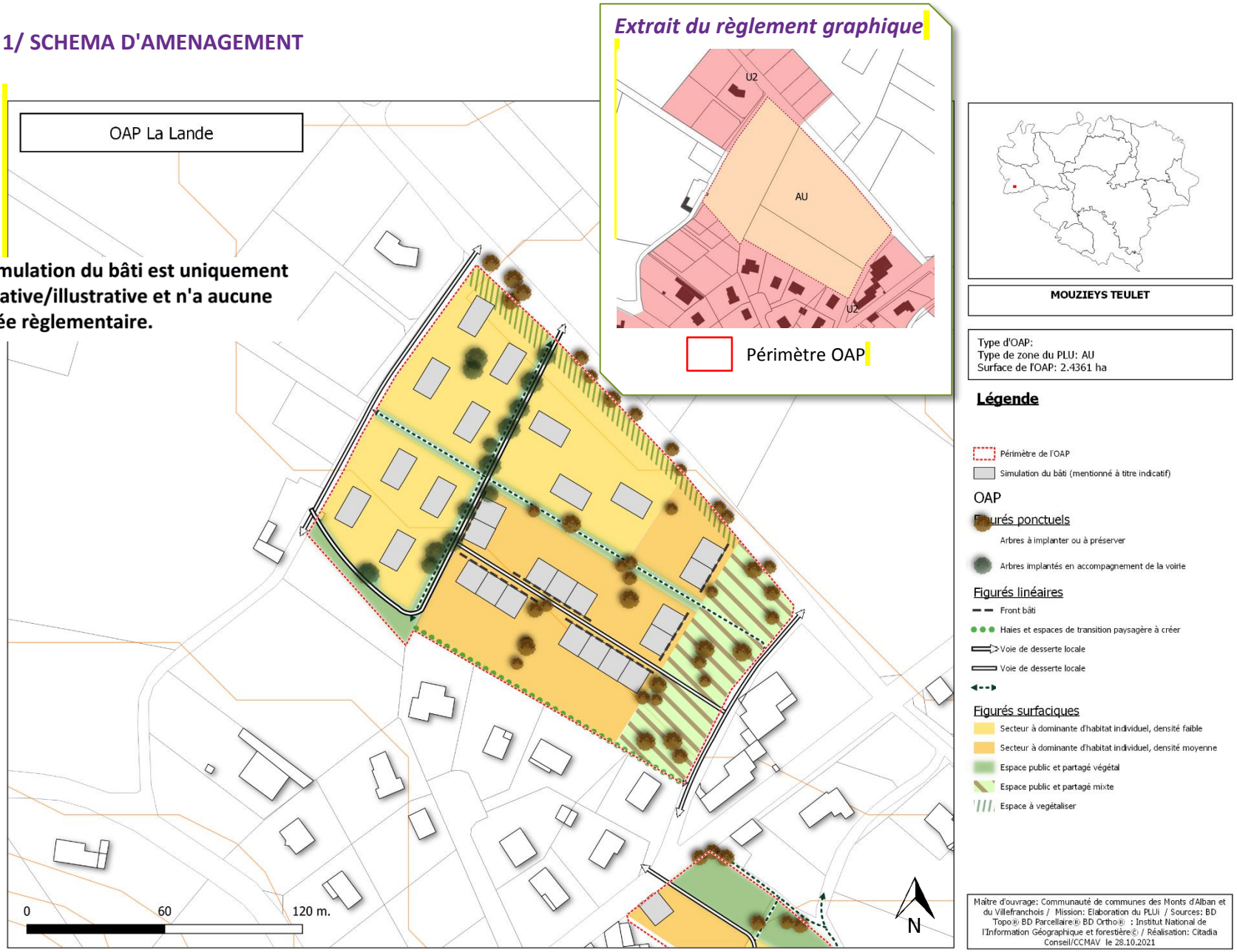
Secteur de la Lande

Code OAP : 93

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP La Lande

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.



2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	24 à 30	
Densité nette	19 à 24	

- Il est attendu 24 à 30 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 19 à 24 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 12 à 14 logements individuels pavillonnaire de faible densité
- 12 à 16 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera mixte et respectera les codes d'aménagement des hameaux et centre bourg.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les espaces publics et la placette de quartier doivent s'inscrire en continuité des espaces publics du centre bourg afin d'intégrer la nouvelle opération au tissu urbain existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

PAULINET

PAULINET

Secteur du Paulinet Ouest

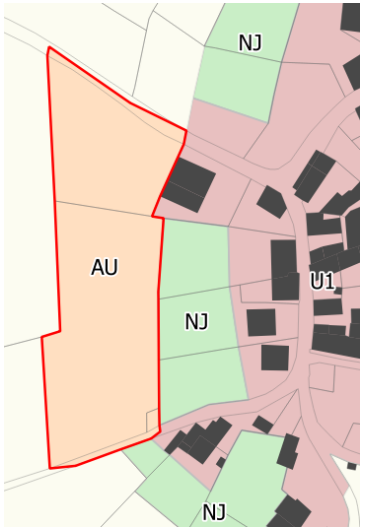
Code OAP : 101

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Centre bourg

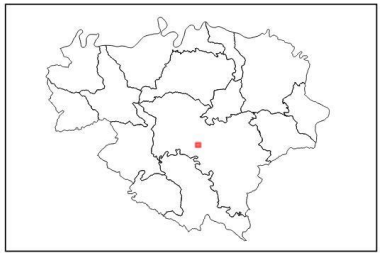
N

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP

0 70 140 m.



PAULINET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.6107 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Bâtiment à démolir à terme

Elements ponctuels

- Aire de stationnement public
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	4 à 6	
Densité nette	8 à 13	

- Il est attendu 4 à 6 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 14 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-1 à 2 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-3 à 4 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces de stationnement public.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'intégrer l'opération dans son environnement et de limiter son impact visuel.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

PAULINET

Secteur de Notre Dame d’Ourtiguet

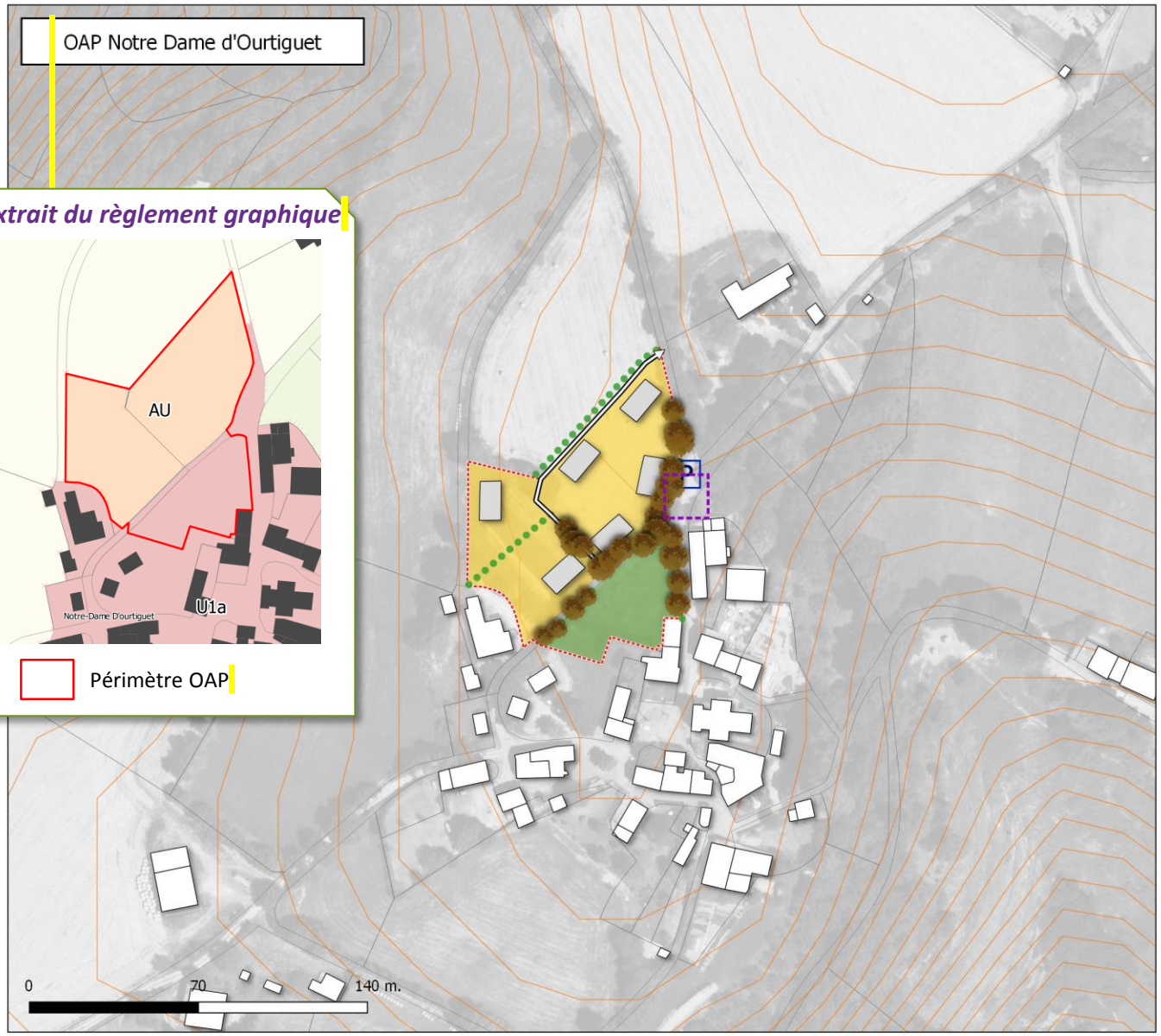
Code OAP : 102

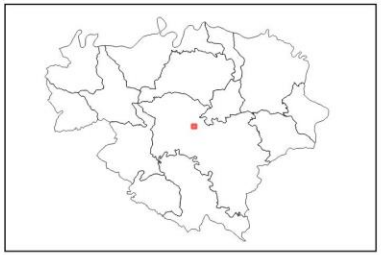
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Notre Dame d'Ourtiguet

Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP





PAULINET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.6139 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Elements surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible

Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels

Secteurs de sécurisation routière (carrefour à aménager plateau traversant ...)

Aire de stationnement public

Element végétal à préserver

Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 27.03.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	10 à 14

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 14 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Comme indiqué sur le schéma, le carrefour devra être réaménagé et sécurisé lors de la réalisation de l'opération.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

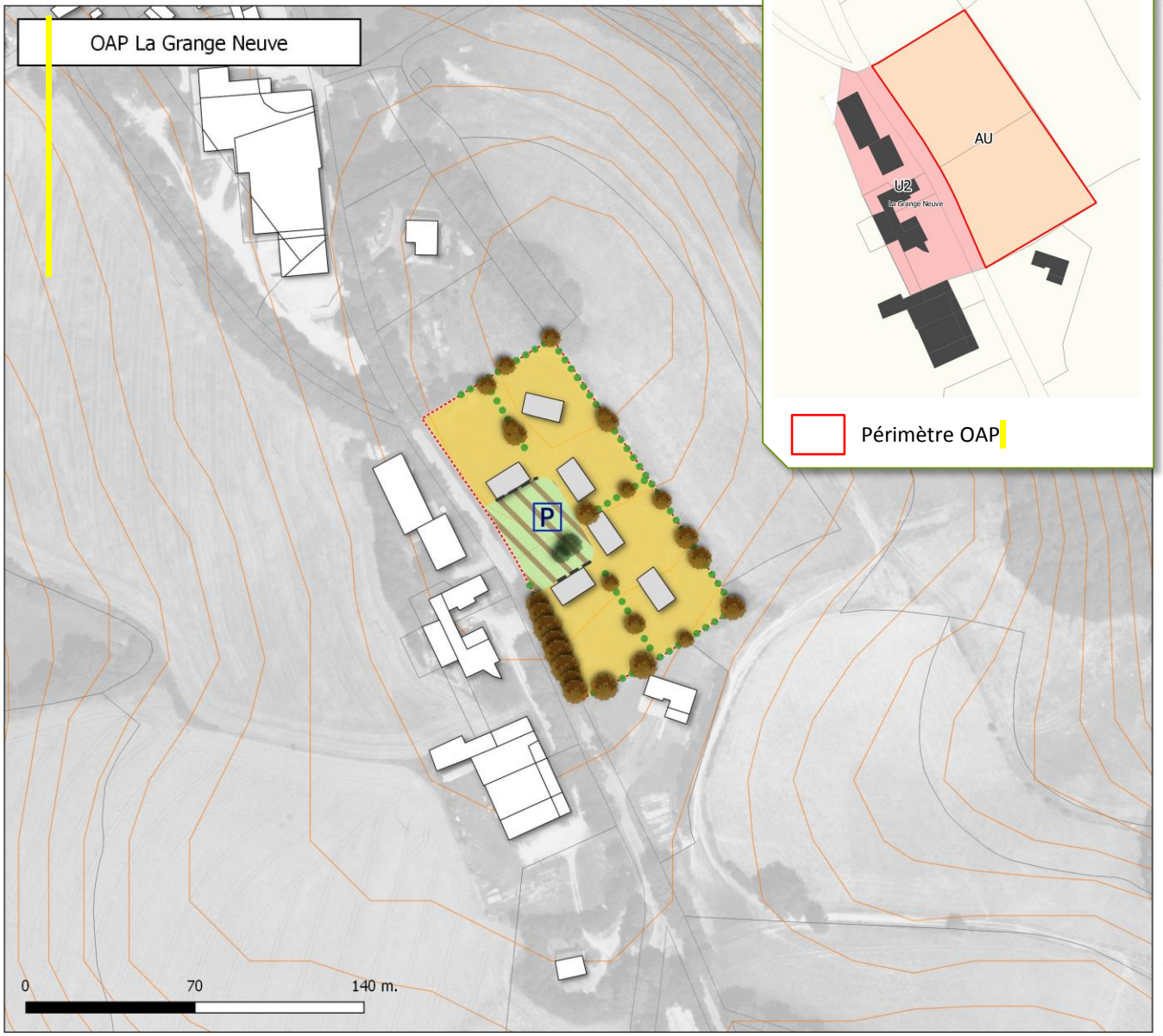
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

PAULINET

Secteur de Paulinet Grange Neuve

Code OAP : 103

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP

PAULINET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.8943 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

Elements surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Espace public et partagé mixte

Elements ponctuels
- Aire de stationnement public
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 27.03.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	5 à 7
Densité nette	6 à 9

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 9 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à un espace public multifonctionnel (stationnement, desserte, loisirs). Un traitement mixte des espaces partagés sera donc priviligié.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Comme indiqué sur le schéma, le carrefour devra être réaménagé et sécurisé lors de la réalisation de l'opération.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteus devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

RAYSSAC

RAYSSAC

Secteur du Village

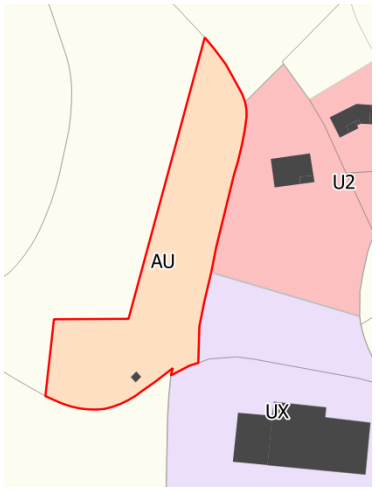
Code OAP : 112

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

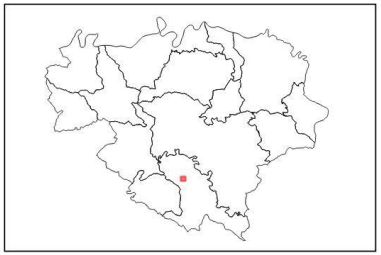
OAP Le viala

N

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



RAYSSAC

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.5224 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale à terme

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace à vegétaliser

Elements ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

0 70 140 m.

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.01.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	3 à 5
Densité nette	6 à 11

- Il est attendu 3 à 5 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 11 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère ou une haie arborée gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles Aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole et favoriser l'intégration paysagère des constructions.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La voie sera terminera en impasse mais sera aménagée de telle manière à ce qu'elle puisse être prolongée à plus long terme.
- Une possibilité d'accès à l'Ouest devra être maintenue pour anticiper là aussi des aménagements à plus long terme.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

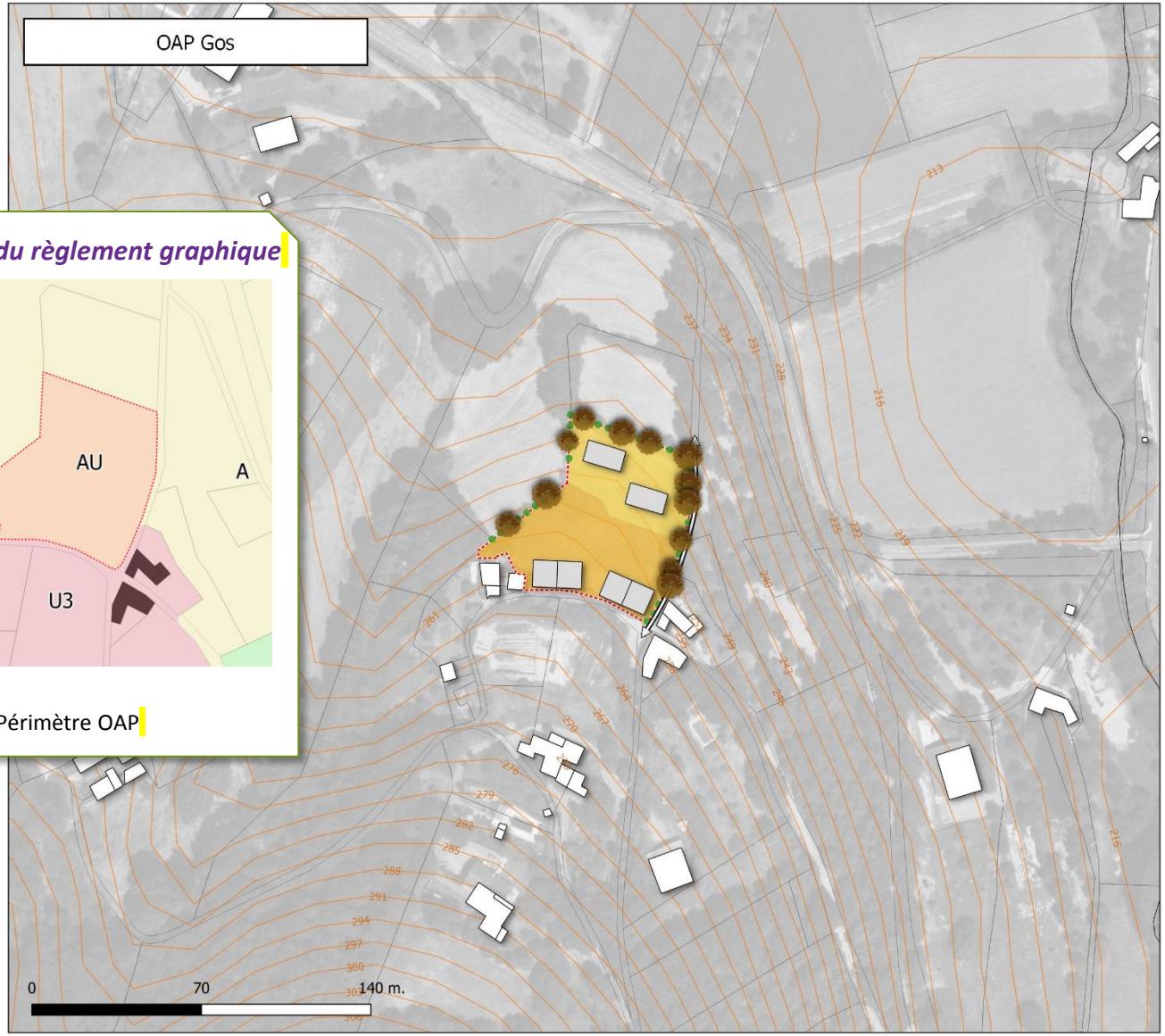
SAINT ANDRÉ

SAINT ANDRÉ

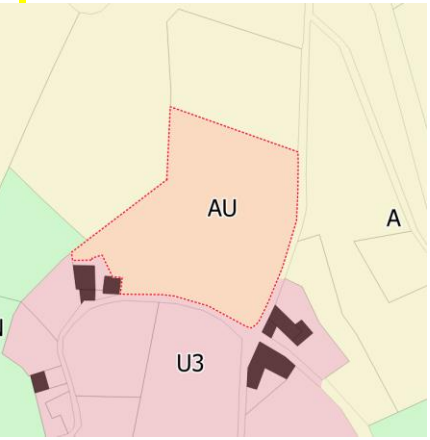
Secteur de Gos

Code OAP : 121

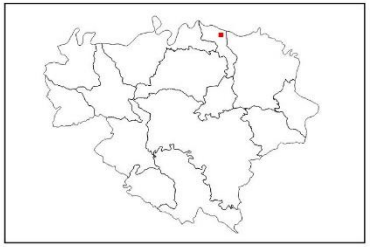
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



SAINT ANDRE

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.4213 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Element végétal à préserver
Arbres à implanter ou à préserver

Figurés liénaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maitre d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	4 à 7	
Densité nette	9 à 13	

- Il est attendu 4 à 8 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 12 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-1 à 2 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-3 à 5 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

TEILLET

TEILLET

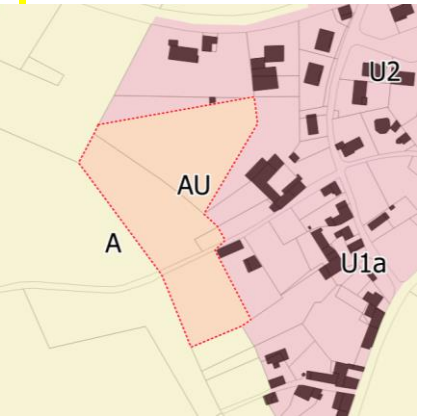
Secteur Bourg Ouest

Code OAP : 131

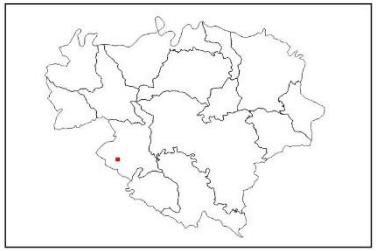
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Bourg Ouest

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



TEILLET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.0961 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Carrefour à créer
Arbres à implanter ou à préserver

Figurés linéaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
Espace public et partagé mixte

0 60 120 m.

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 17.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	10 à 15

- Il est attendu 9 à 12 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
- 7 à 9 logements individuels groupé de densité moyenne ;
- 1 à 3 logements individuels de densité faible.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

TEILLET

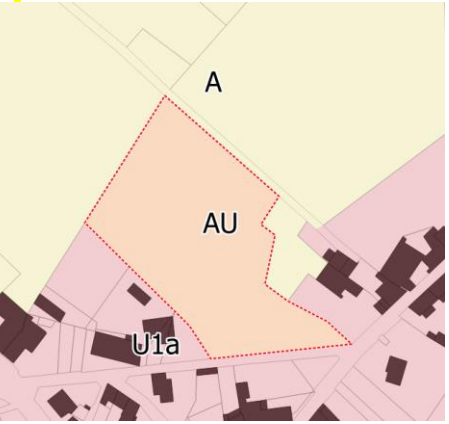
Secteur Bourg Nord

Code OAP : 132

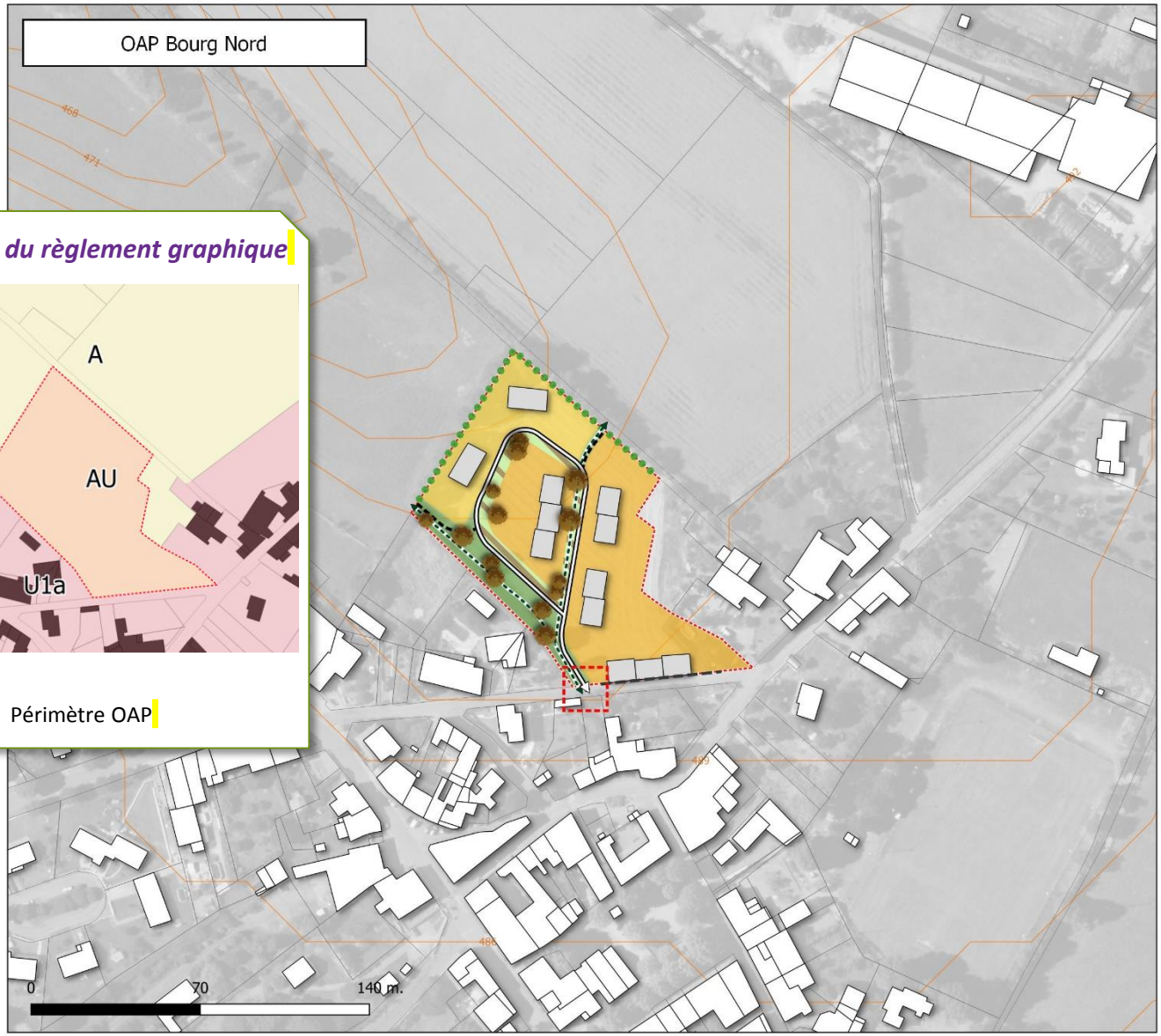
1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

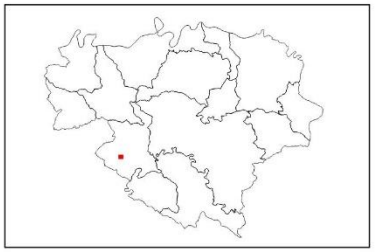
OAP Bourg Nord

Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP





TEILLET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.9018 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Carrefour à créer
Arbres à implanter ou à préserver

Figurés liénaires
Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale à terme
Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé mixte

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	9 à 14	
Densité nette	16 à 18	

- Il est attendu 9 à 14 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 16 à 18 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 1 à 3 logements individuels pavillonnaires, de faible densité
- 8 à 11 logements individuels groupés de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	8 à 10	
Densité nette	13 à 15	

- Il est attendu 8 à 10 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 13 à 15 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 8 à 10 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS > Planche globale

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

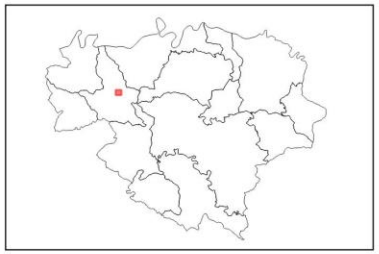
Secteur de la Grange

Code OAP : 141

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 4.2426 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Muret en pierre / soubassement à préserver
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Elements ponctuels
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être tranchée en plusieurs phases.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité	Logement collectif de moyenne densité
Nbre de lgts	50 à 65		
Densité nette	16 à 21		

- Il est attendu 50 à 65 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 16 à 21 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-une dizaine logements individuels pavillonnaire de faible densité
-30 à 40 logements individuels groupé de densité moyenne
-10 à 15 logements collectif de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera mixte et alternera les ambiances afin d'offrir des espaces publics de qualité.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables pour les constructions d'habitat individuel
- La hauteur maximal des constructions sera de l'ordre de R+2 pour les constructions d'habitat collectif.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le hameau (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé	Habitat collectif
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.	L'implantation des constructions se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).	

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.
- Les plantations existantes présentant des qualités paysagères et environnementales devront être préservées et les ouvrages de gestion des eaux de pluie seront partie intégrante des aménagements paysagers.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. Le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise. La hiérarchie des voie telle qu'indiquée sur le schéma devra être respectée afin de rompre avec la monotonie des voiries.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Dans le cadre d'opération d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + 1 place mutualisée pour 2 logements.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

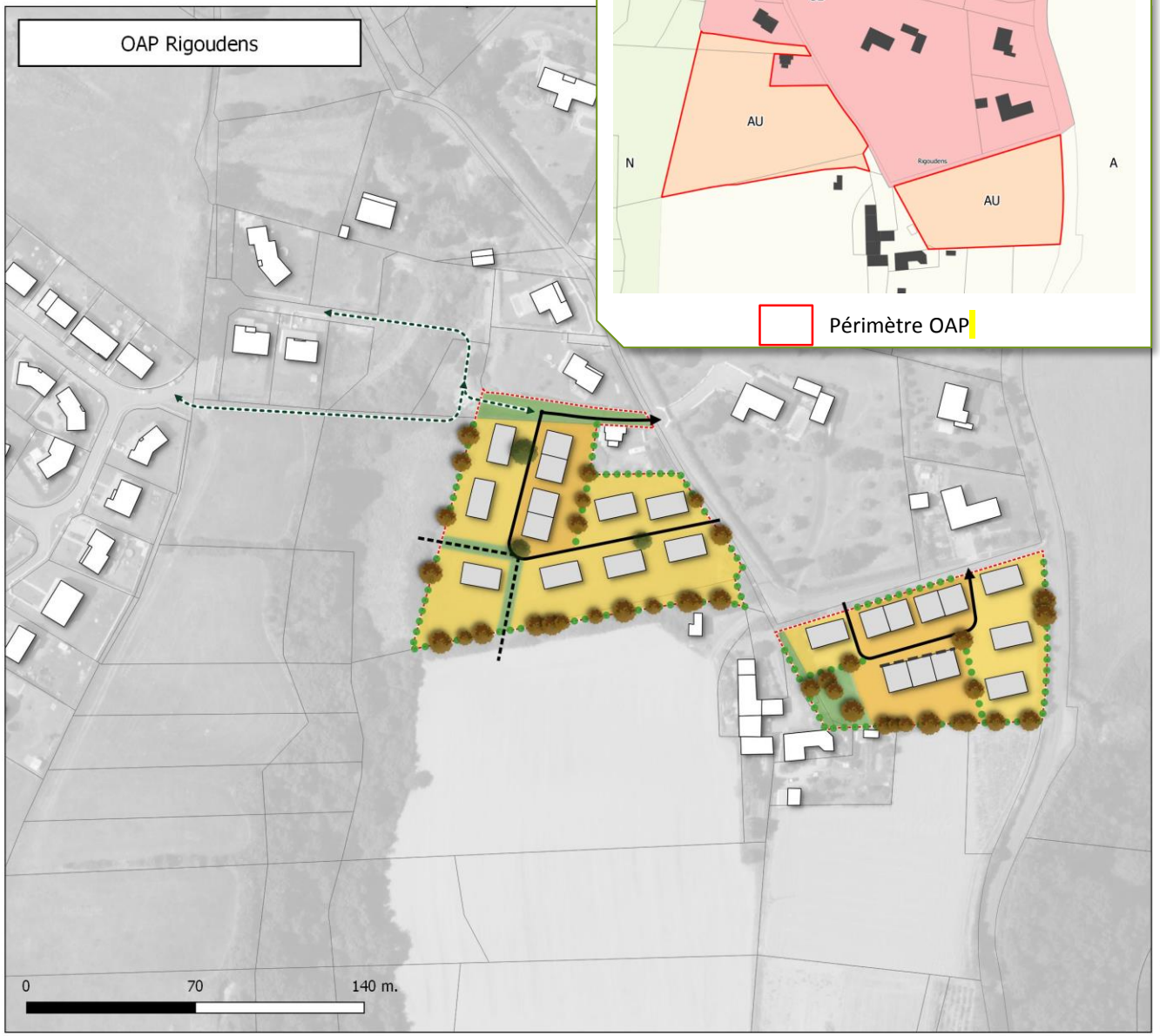
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

Secteur de Rigoudens

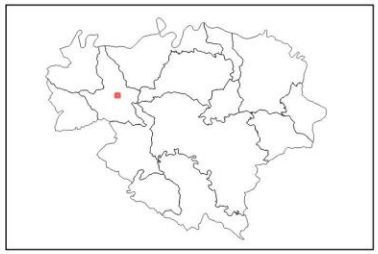
Code OAP : 142

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.8868 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	10 à 14	
Densité nette	14 à 19	

- Il est attendu 10 à 14 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 14 à 19 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-7 à 9 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-3 à 5 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le hameau (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de développement et d'extensions devront être préservées en vue d'un futur développement à long terme.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

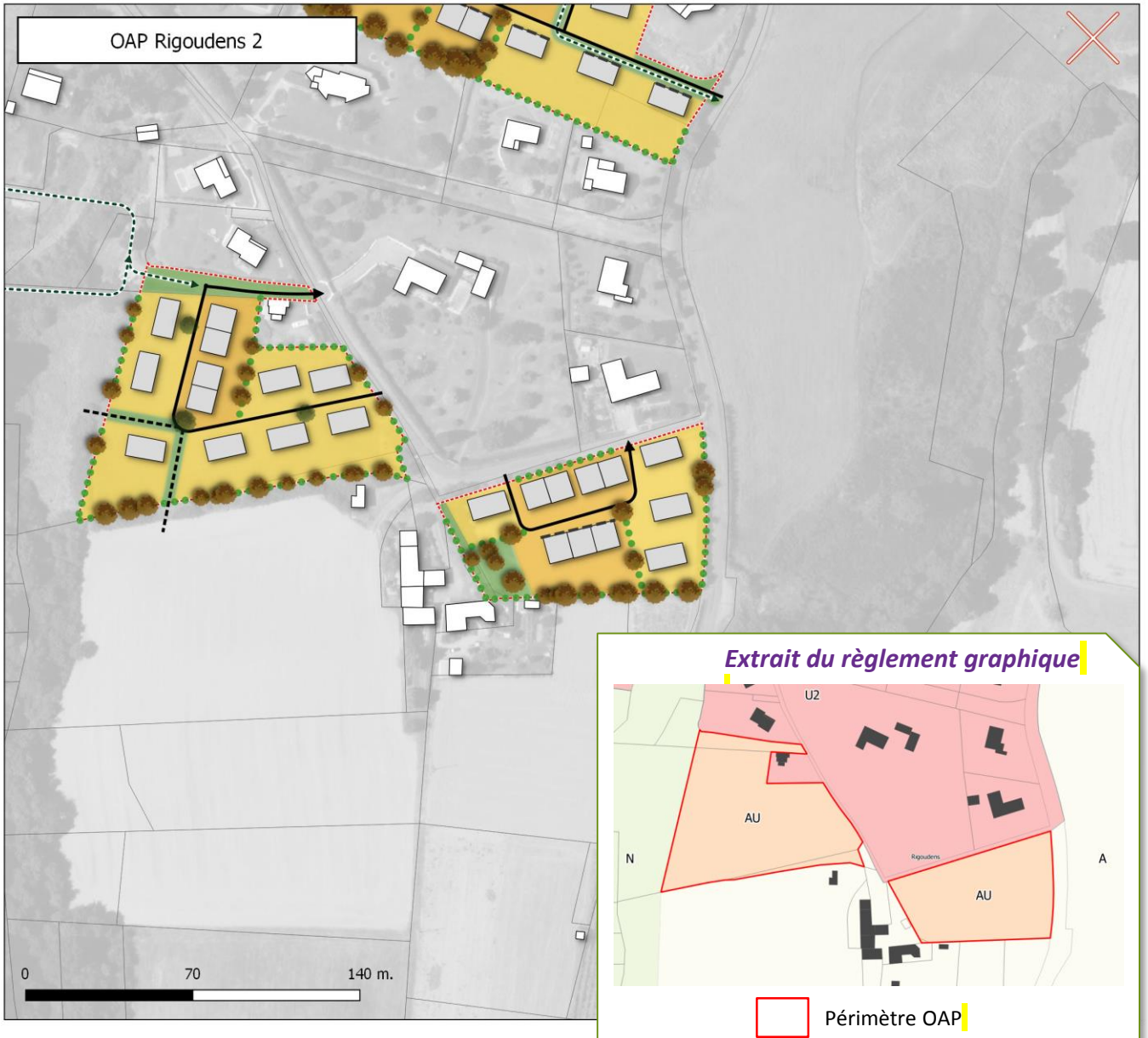
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

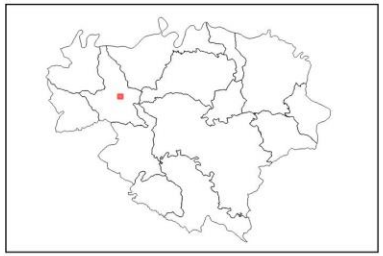
VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

Secteur de Rigoudens II

Code OAP : 143

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT





VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.5822 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	8 à 11	
Densité nette	16 à 22	

- Il est attendu 6 à 8 logements à l'échelle du secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-4 à 5 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-4 à 6 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Assurant les fonctions de circulation automobile et de stationnement public, un caractère mixte de l'espace public sera priviligié.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le hameau (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

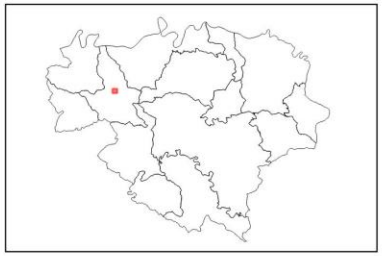
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

Secteur de Bénèche

Code OAP : 144

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.167 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Ilôt à reconstituer

Elements ponctuels
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à usage résidentiel et d'équipement. Une partie du secteur est en renouvellement urbain et accueillera préférentiellement des logements, commerces et ou services.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	une dizaine
Densité nette	27

- Il est attendu une dizaine logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 27 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera végétal afin d'accompagner la voirie et l'entrée de ville.

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions à usage d'équipement et le secteur de renouvellement urbain ne sont pas concerné par les règles de volumétrie et d'implantation.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le hameau (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

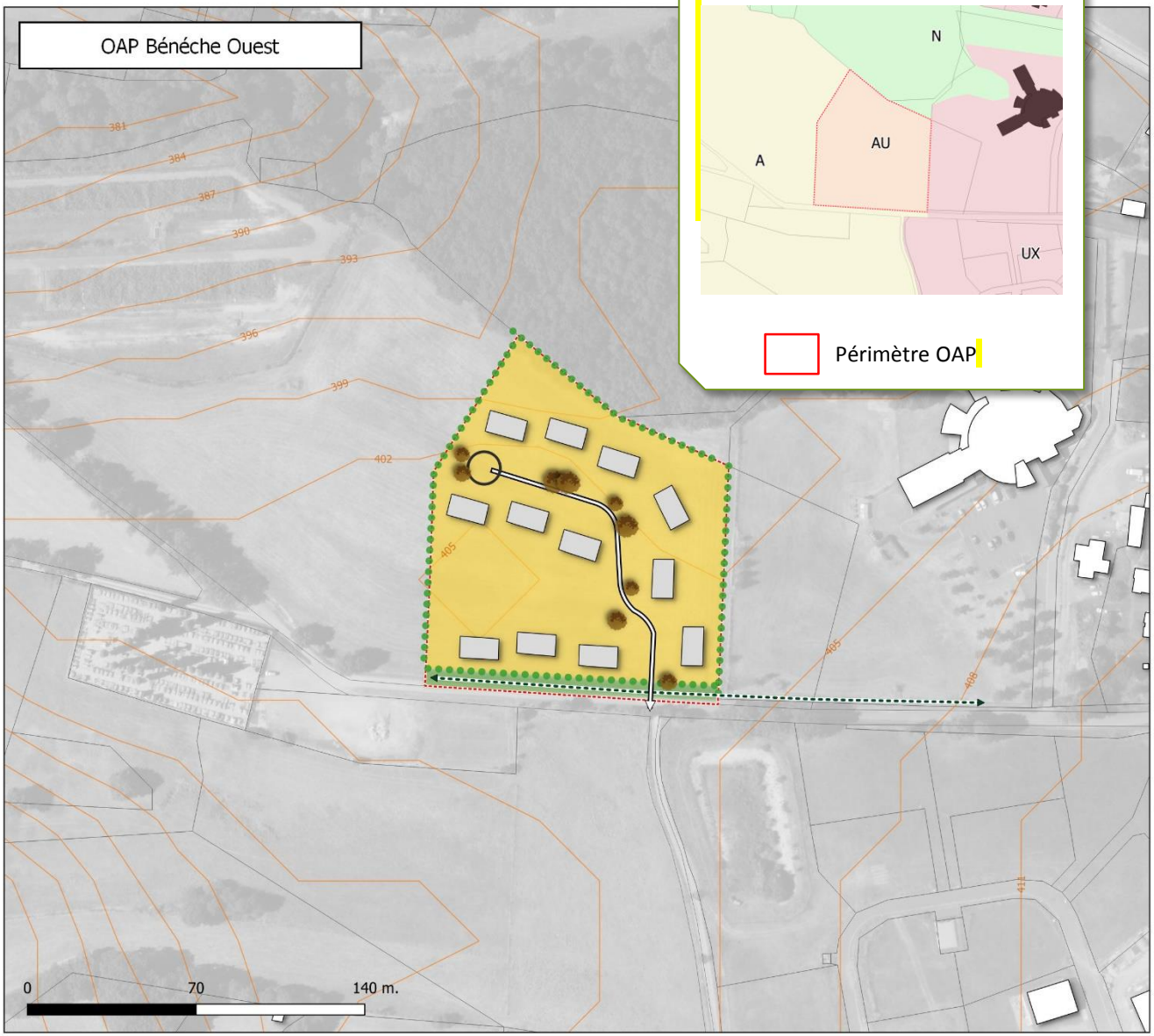
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

Secteur de Bénèche Ouest

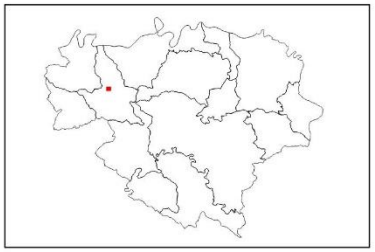
Code OAP : 148

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zo ı PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.454 ha

Légende

Périmètre de l'OAP
Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)

OAP

Figurés ponctuels
Aire de retournement
Arbres à implanter ou à préserver

Figurés liénaires
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale

Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
Espace public et partagé végétal

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 10.12.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité
Nbre de lgts	10 à 14
Densité nette	10 à 12 lgts / ha

- Il est attendu 10 à 14 logements à l'échelle du secteur, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 à 12 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- Entre 10 et 14 logements individuels pavillonnaire de faible densité

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera végétal.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de développement et d'extensions seront préservées en vue d'un futur développement urbain.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

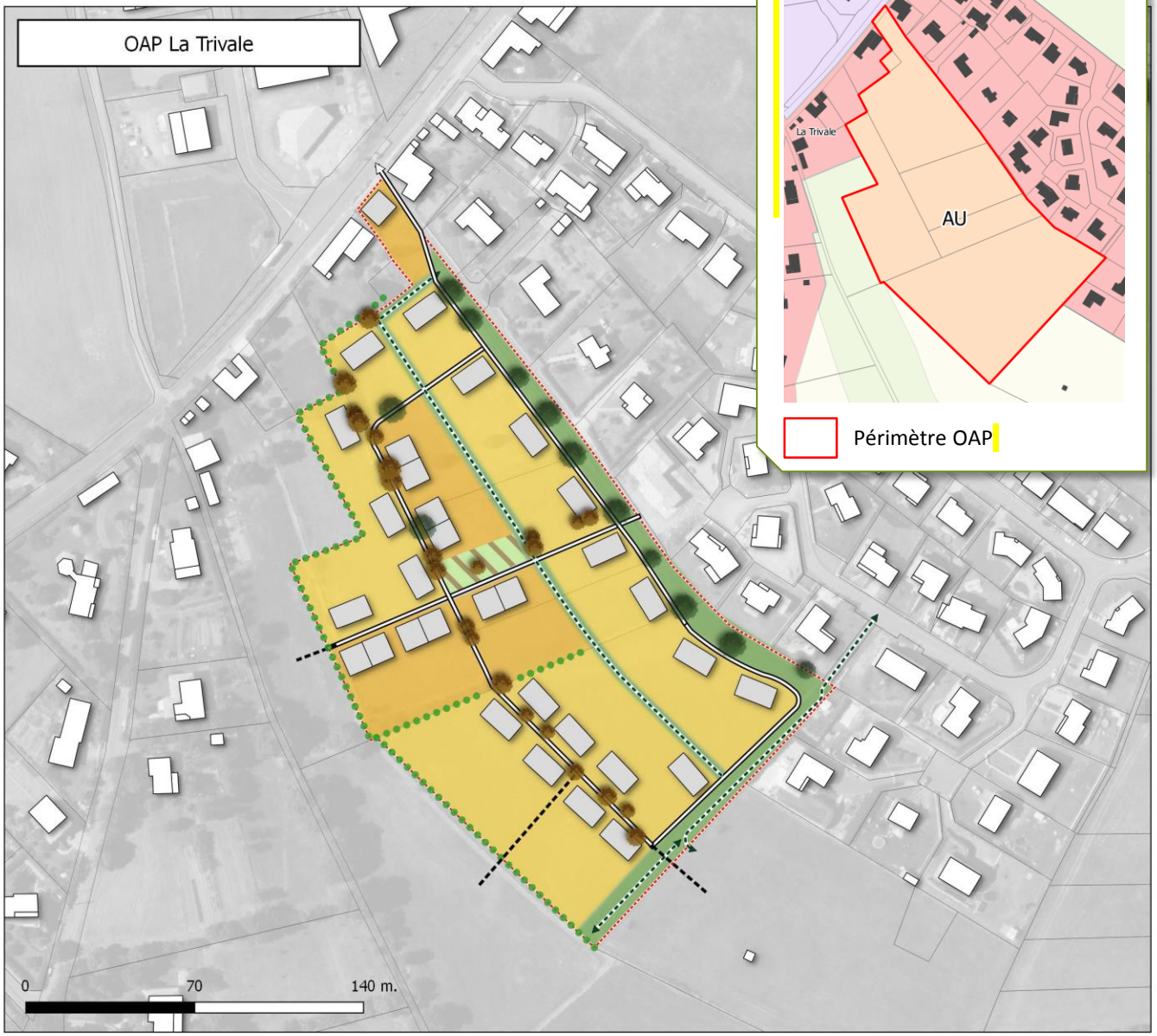
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

Secteur de la Trivale

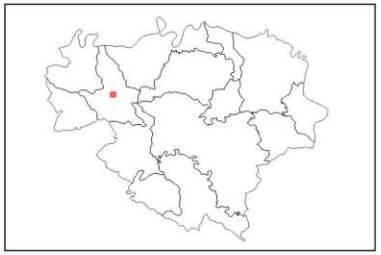
Code OAP : 146

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique

Périmètre OAP



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.1465 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Elements ponctuels

- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 22.02.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	30 à 32	
Densité nette	19 à 20	

- Il est attendu 30 à 32 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 19 à 20 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-une vingtaine de logements individuels pavillonnaire de faible densité
-10 à 12 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera végétal.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Des possibilités de développement et d'extensions seront préservées en vue d'un futur développement urbain.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

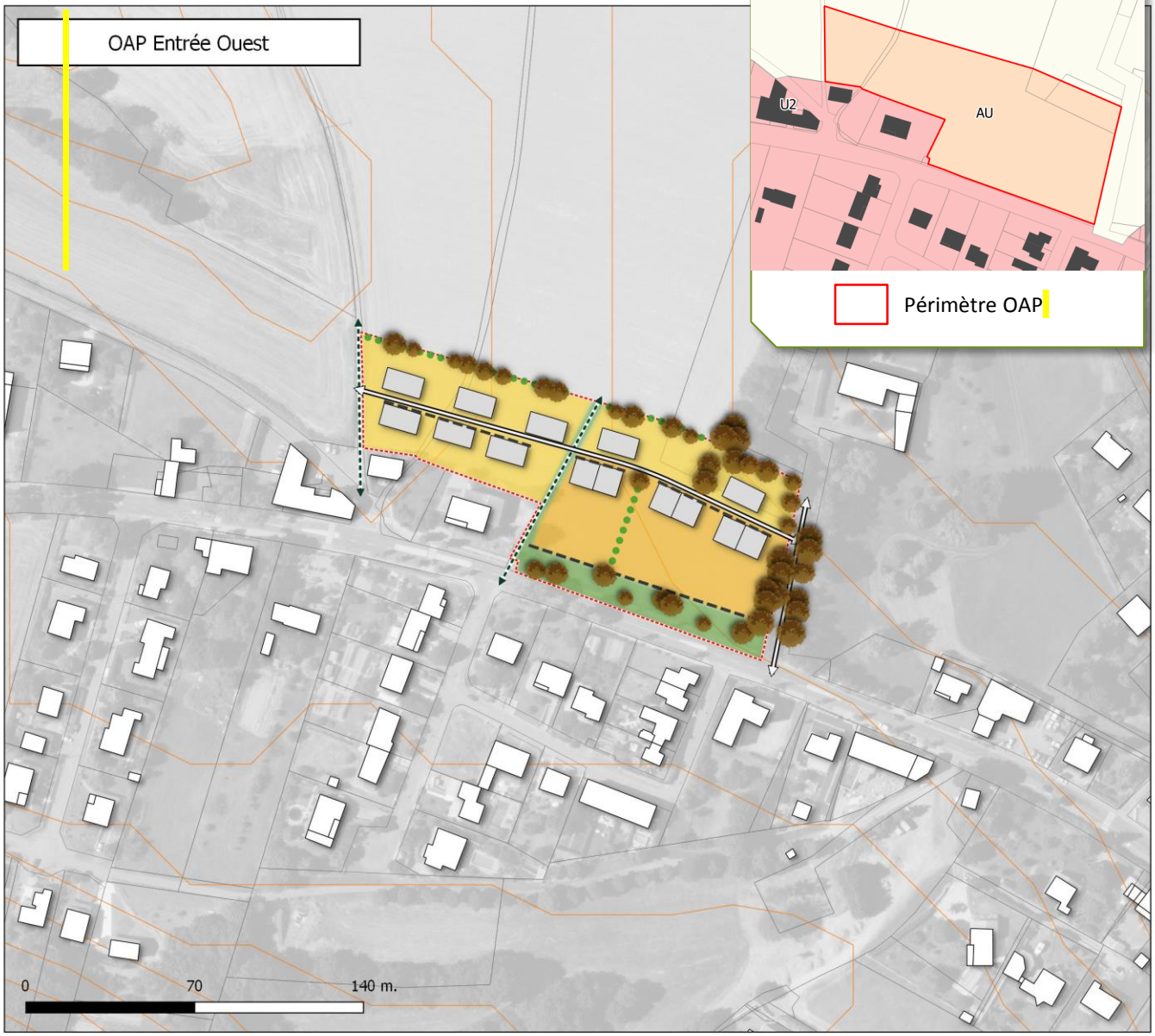
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

VILLEFRANCHE D’ALBIGEOIS

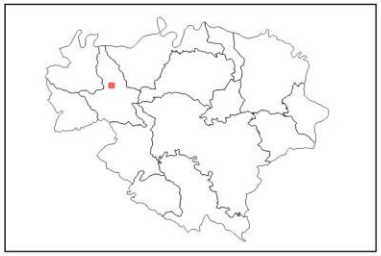
Secteur de l’entrée Ouest

Code OAP : 147

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.8715 ha

Légende

Simulation du bâti

Elements linéaires
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Elements surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Elements ponctuels
- Element végétal à préserver
- Arbres à implanter ou à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 27.03.2019

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.
Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, …)

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	12 à 16	
Densité nette	13 à 18	

- Il est attendu 12 à 16 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 13 à 18 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

-7 à 9 logements individuels pavillonnaire de faible densité
-5 à 7 logements individuels groupé de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera mixte et respectera les codes d'aménagement des hameaux et centre bourg.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu'observés dans le hameau (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l'espace public et les constructions, muret...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l' alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantée sur 1 limite séparative latérale ou implantée sur les 2 limites séparatives latérales. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 références architecturales étrangères à la région (colonnes, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'assurer l'insertion de l'opération dans l'environnement bâti du centre bourg.
- Une attention particulière sera portée sur le traitement de l'entrée de ville et sur ses aménagements paysagers.

FACADES

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.

Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.

TOITURES

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens le de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure des routes départementales, par un mur bahut d'une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, par :

un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative :

par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

en cas d'implantation de la construction principale sur la limite séparative, par un mur plein dont la longueur sur la dite limite ne dépassera pas 5 mètres, comptés au droit de la construction principale.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Pour les limites jouxtant l'espace vert en bordure de la RD999, un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m sera réalisé en guise de cloture. Des accès piétons individuels à l'espace vert seront proposés. Ce muret présentera une harmonie générale pour l'ensemble des logements concernés.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place devant être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

ANNEXES

Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

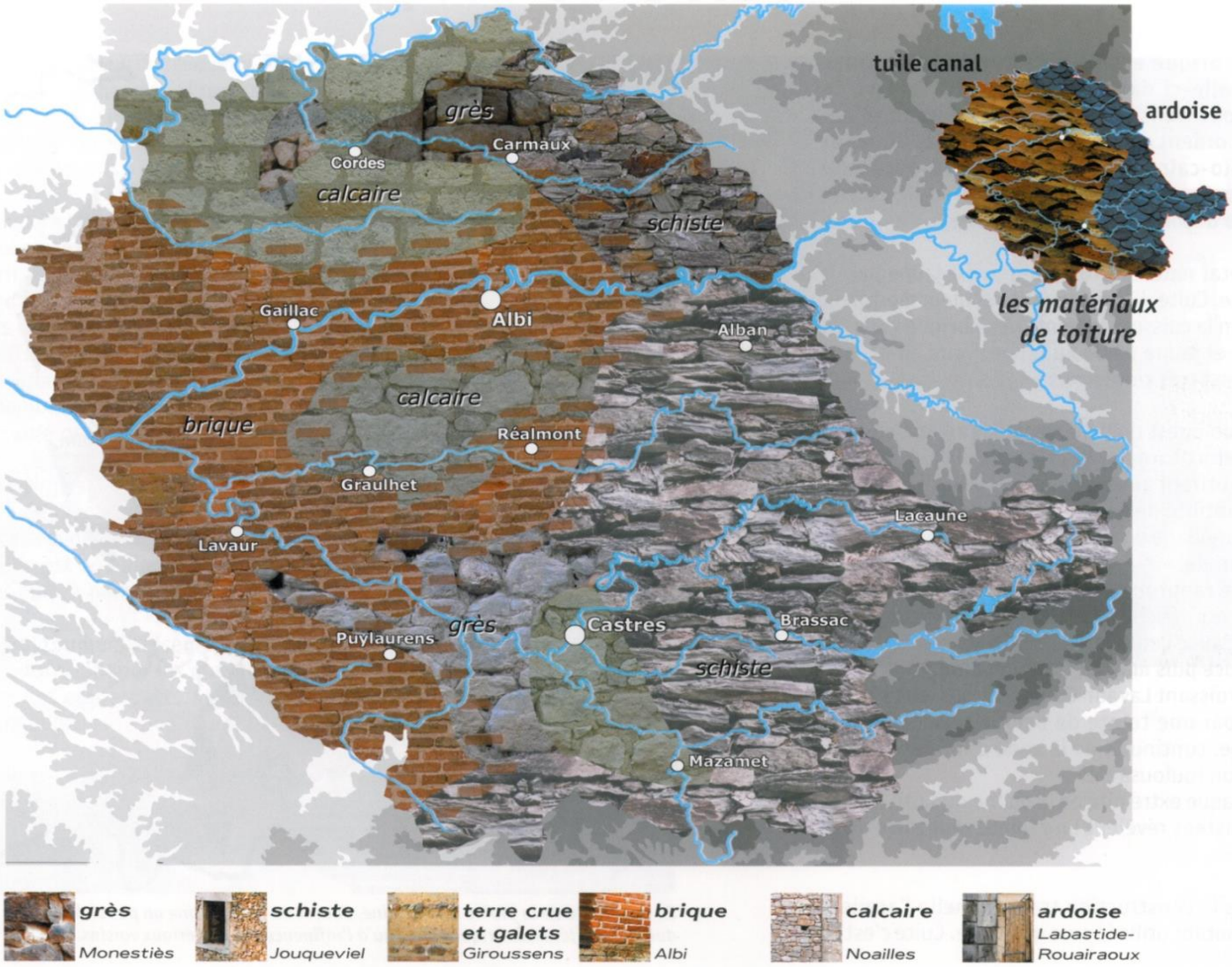
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à
la notion de voie ni d'équipement public.

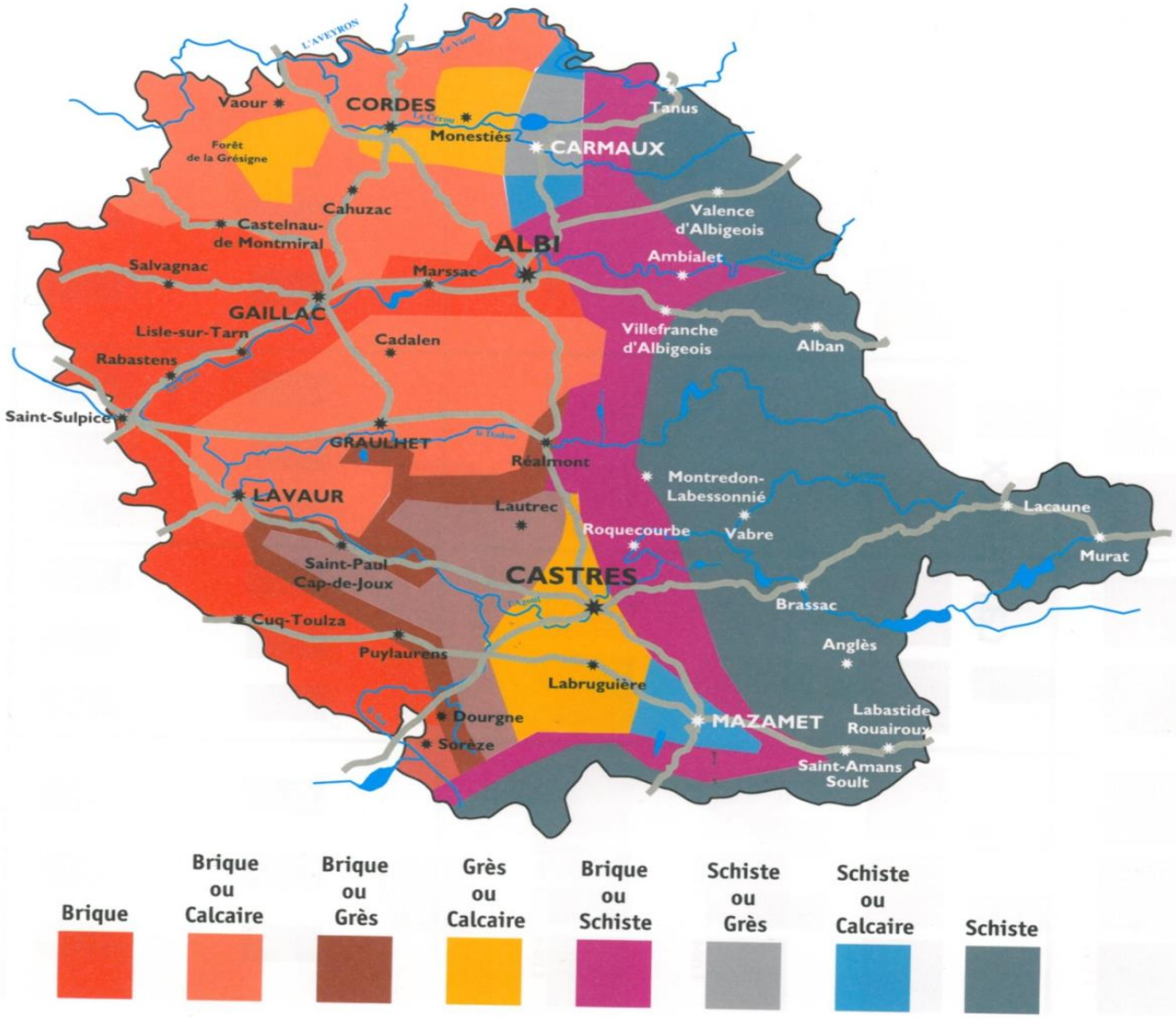
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Les zones de prédominances des matériaux de construction

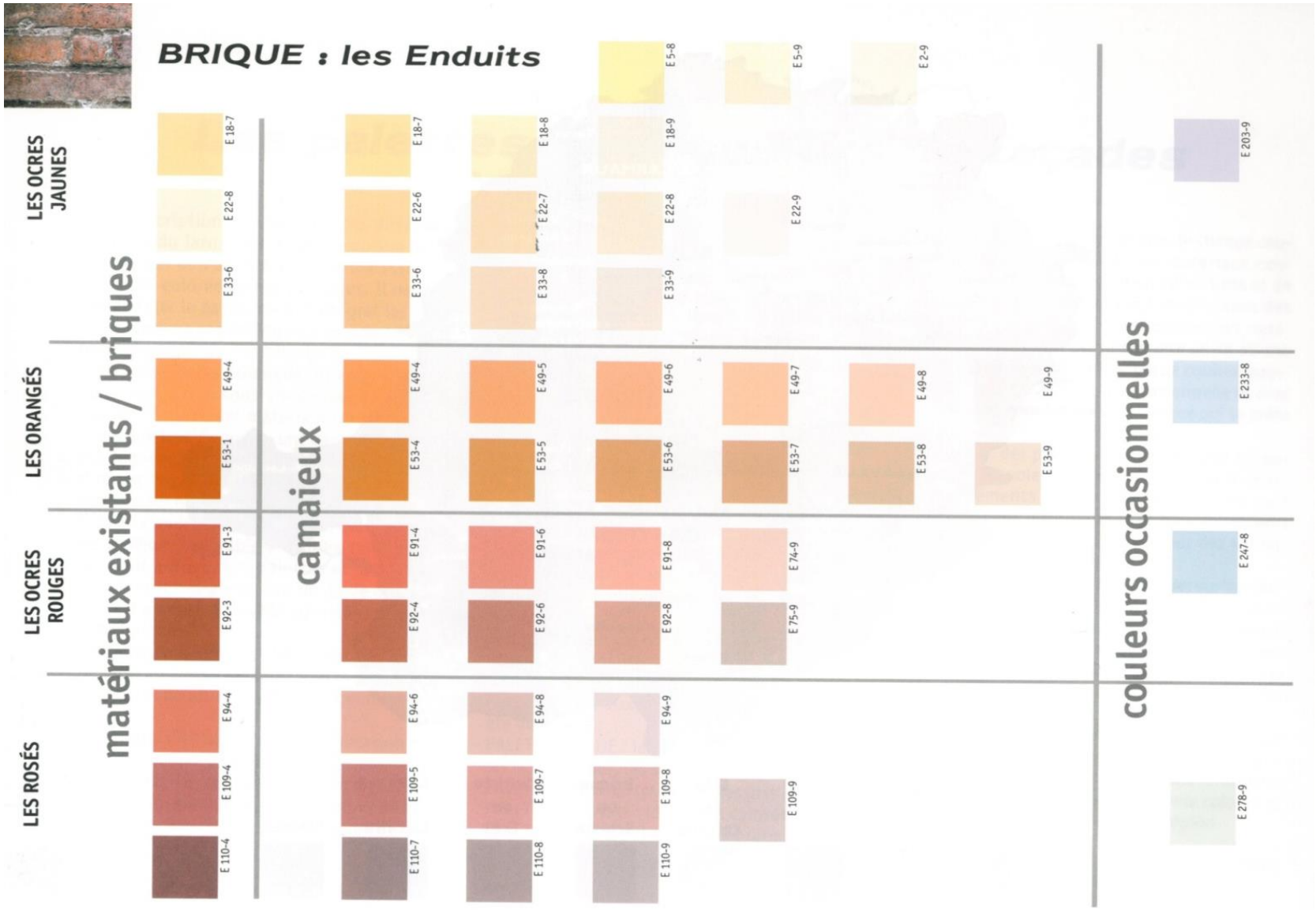


NUANCIER DU CAUE DU TARN

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn



SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires

E 207-9 E 222-8 E 227-8 E 235-9 E 236-9 E 242-9 E 244-8 E 259-8 E 277-9 E 294-8 E 299-9

E 196-6 E 221-6 E 225-5 E 231-5 E 236-5 E 242-5 E 244-5 E 259-3 E 269-7 E 287-4 E 300-5

E 196-3 E 220-3 E 228-1 E 235-1 E 236-1 E 242-1 E 244-1 E 253-1 E 269-1 E 288-1 E 297-1

camaieux

E 33-9 E 18-9 E 57-8 E 53-9 E 73-9 E 92-9 E 111-9 E 110-9

E 33-6 E 18-7 E 49-4 E 53-5 E 91-5 E 92-3 E 109-4 E 110-4

E 33-2 E 18-5 E 58-1 E 53-1 E 91-3 E 93-1 E 109-1 E 110-1

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1ère étape

RECHERCHER
la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la brique, les tuiles des toits, les bâtiments voisins, les annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistent :
Celle des **tuiles** : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important. E87-3

Celle de la **brique** : c'est la teinte la plus présente et sa nuance va influencer les harmonies des façades : ici les briques affichent une tonalité ocre rosé. E109-4

Celle du **bois**, très présente dans les façades à pan de bois, elle assombrit l'ensemble. E320-2

2ème étape

DÉTERMINER
la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais parfois aussi des grandes surfaces de bois (portail, volets etc..) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaieux

Les différentes tonalités animent la façade urbaine. Le rythme vertical est accentué par un traitement coloré différencié.

Enduit	Corniche
A E94-6	E92-6
B E92-3	

3ème étape

DÉTERMINER
la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent. A E269-7

Il s'agit d'une petite façade, les bois sont très présents, et assombrissent la brique. Ce choix de peintures apportera une touche plus claire. B E277-9

Le bleu choisi, autre teinte en constraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu. C E244-5

A B

A B C

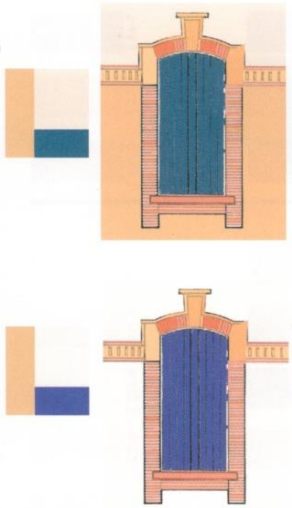
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Exemples de coloration :

les teintes sont issues des palettes proposées.

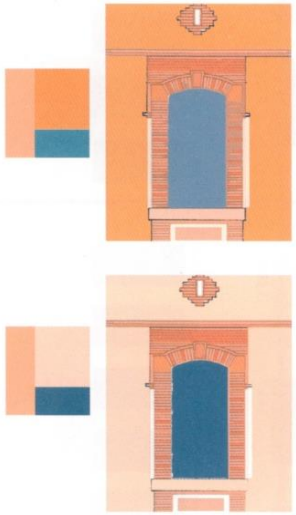
brique
enduit
volet et porte

les briques de teinte jaune



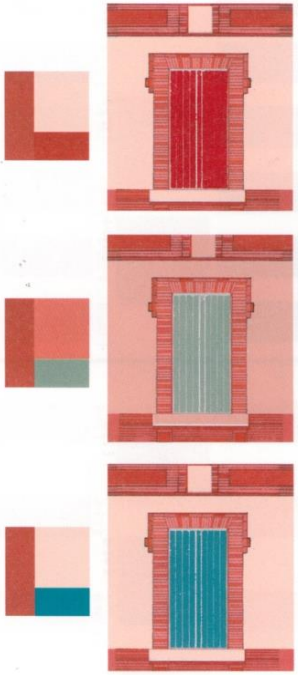
Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en constraste.

les briques de teinte orange



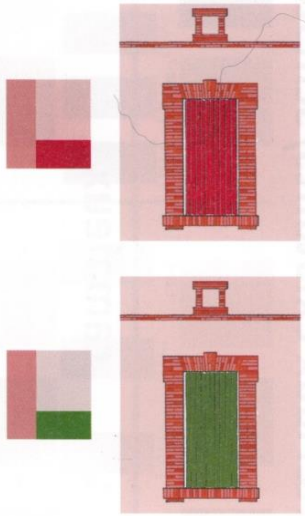
Les enduits sont ton sur ton , de valeur plus claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en constraste.

les briques de teinte ocre rouge



Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus claire ou plus foncée.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur"
Dans les 2 exemples suivants, les peintures des volets sont en constraste.

les briques de teinte ocre rosé



Les enduits sont ton sur ton, de valeur claire.
La peinture des volets du premier cas est ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent avec le contraste "clair-obscur"
Celle du deuxième cas est en contraste.
Dans les deux cas, les peintures ont des teintes soutenues contrastant avec les tons clairs des enduits.

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Emploi et mise en œuvre du schiste

Les murs

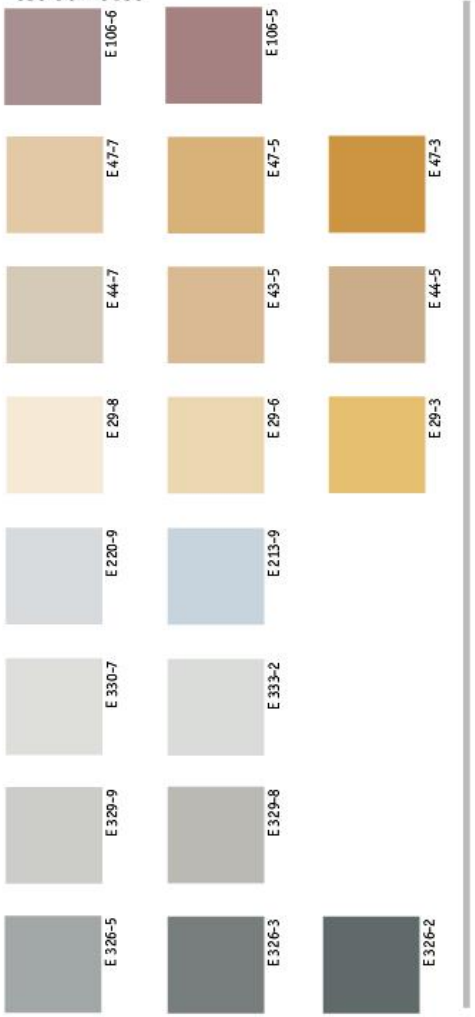
les feuillets d'ardoises

les schistes maçonnés

Détails

les nuances existantes

les schistes



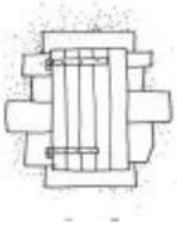
les ardoises

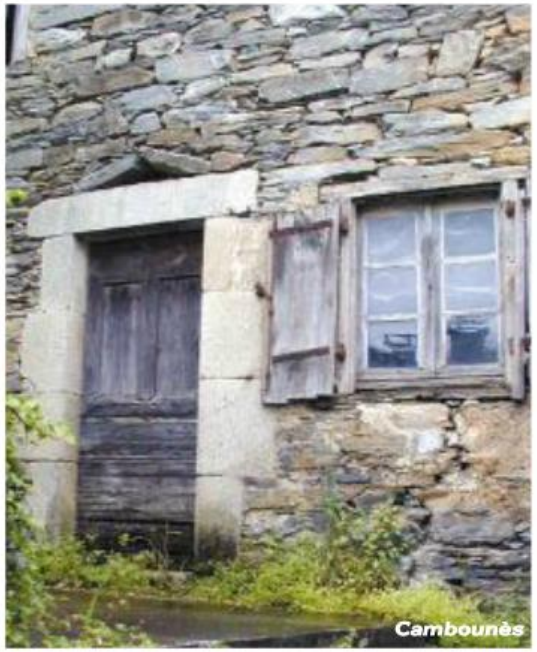
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Exemples et particularités du schiste

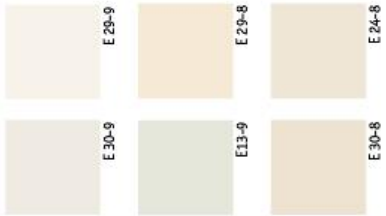
Encadrement de bois et de granit

Au-delà des nuances propres à la pierre qui se déclinent du gris au marron, quelques éléments caractéristiques viennent animer cet architecture sévère.
Les **encadrements en bois** vont souligner la spécificité du bâti de montagne, les **encadrements en granit**, ceux de la région du Sidobre.





le granit



l'argile à gravier à l'est d'Albi

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

SCHISTE : les Enduits

LES GRIS

LES BRUNS

matériaux existants/schistes

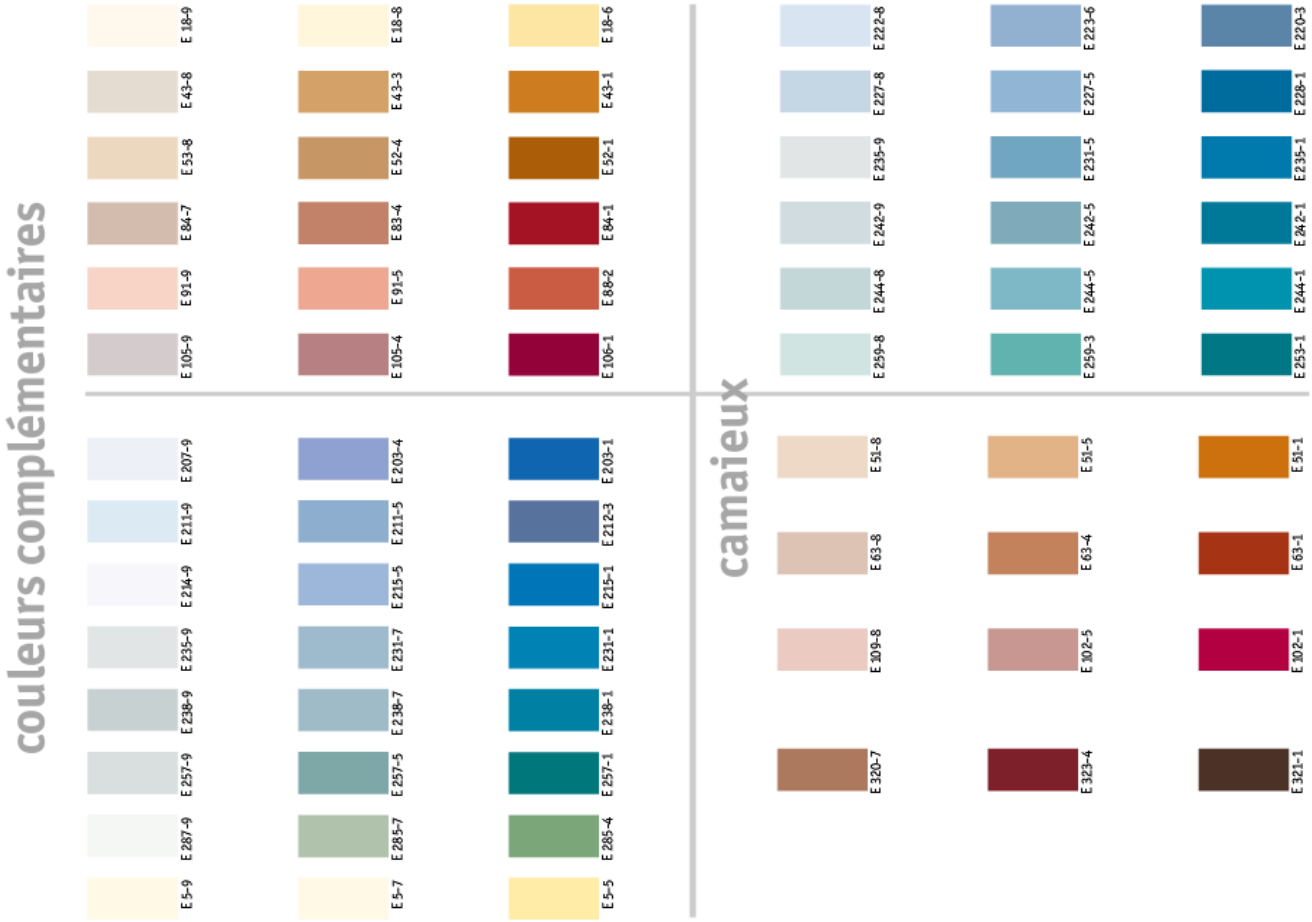
camaieux

E 213-9	E 234-9	E 233-9	E 221-9	E 222-9	E 218-9	
E 326-3	E 326-9	E 325-7	E 325-8	E 325-9		
E 330-7	E 330-2	E 330-4	E 330-5	E 330-7	E 330-8	
E 29-6	E29-6	E 29-7	E 29-8	E 29-9		
E 43-5	E 43-5	E 43-6	E 43-7	E 43-9		
E 47-3	E47-4	E 47-5	E 47-6	E 47-7	E 47-8	E 47-9
E 106-5	E 106-8		E 112-9	E 111-9		

36

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

les Volets, Portes et Ferronneries



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison dans les monts de Lacaune

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1ère étape

RECHERCHER
la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la pierre, les ardoises des toits, ceux des bâtiments voisins, des annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

2ème étape

DÉTERMINER
la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais pas systématiquement, comme des grandes surfaces de bois (portail, volets etc.) sur une façade en pierre apparente.

3ème étape

DÉTERMINER
la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistent :

Celle des **ardoises** du toit : du fait de la pente souvent importante, l'impact de la toiture n'est pas négligeable. De plus les régions de montagne offrent un relief qui permet souvent une vue plongeante sur les toits, ils participent de fait aux couleurs du paysage.

Celle du **schiste** : c'est le matériau le plus fréquemment employé pour les constructions. Les murs en schiste sont souvent enduits pour les maisons d'habitation, mais voisinent avec des dépendances dont les murs sont restés en matériaux apparents.

Celle du **granit :** il est souvent employé pour les encadrements des ouvertures. De ce fait quelque soit le traitement du mur, il reste visible.

E327-2

E326-3

E21-9

Couleurs en camaieux

Ici, le schiste décline des tons de gris, la présence de l'ardoise du toit et du granit des ouvertures accentue ce camaieu de gris colorés. Le choix de l'enduit conforte cet ensemble.

E330-8

Couleurs par contraste

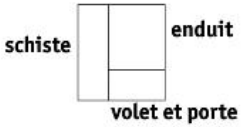
Le bleu choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Au gris coloré s'oppose une couleur plus soutenue, qui va égayer et animer la façade.

E244-5

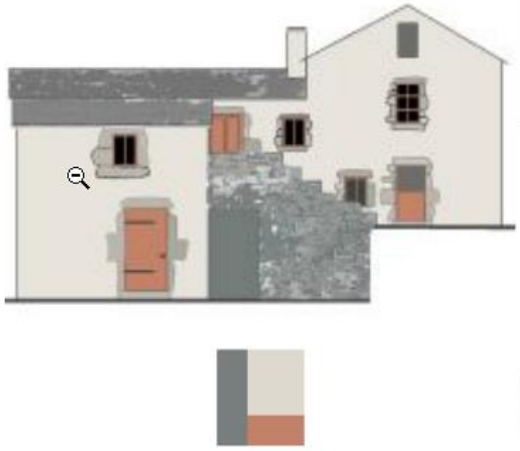
SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Exemples de coloration :

les teintes sont issues des palettes proposées.

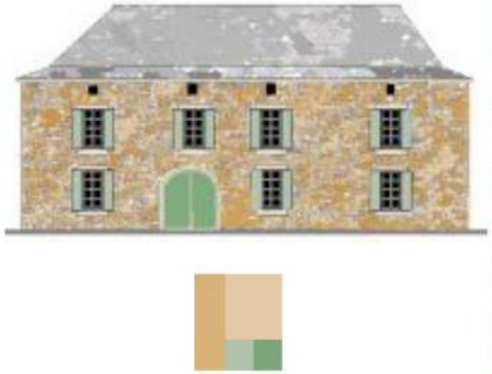


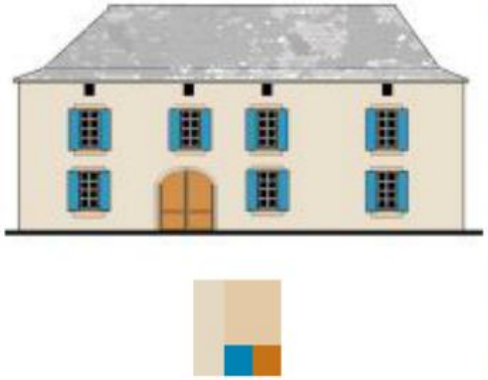
Les schistes gris



La déclinaison des colorations est discrète en ce qui concerne les enduits, ils sont clairs car les matériaux présents sont relativement foncés. La peinture des volets ou des portes peut se permettre plus de fantaisie. Une gamme plus étendue de teintes permettra de raviver les façades.

Les schistes marron





Au nord, les schistes sont moins austères, leur teinte rousse permet une plus grande diversité d'enduits. Ceux-ci, même s'ils recouvrent la totalité de l'habitation doivent souvent tenir compte des nombreux murs de bâtiments voisins qui sont restés en schiste apparent.

LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

La liste des essences végétales à privilégier est issue des travaux réalisés par l'association Arbres et Paysages Tarnais. Sur le Ségala du Tarn, voici la liste des essences locales rencontrées qu'il s'agira de privilégier dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser :

- Alisier torminal
- Amandier
- Arbre de Judée
- Aubépine monogyne
- Aulne à feuilles en cœur
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Bourdaine
- Buis sempervirens
- Cèdre de l'Atlas et Liban
- Charme
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne rouge d'Amérique
- Chêne sessile
- Chèvrefeuille des bois
- Cognassier
- Cornouiller sanguin
- Cytise
- Eglantier
- Erable champêtre
- Erable plane
- Erable sycomore
- Figuier
- Frêne commun
- Hetre commun
- Houx
- Laurier sauce
- Laurier tin
- Lierre commun
- Lilas
- Maronnier d'Inde
- Merisier
- Néflier
- Noisetier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Orme champêtre
- Orme lisse
- Peupliers
- Pin parasol
- Platane commun
- Poirier sauvage
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Prunier sauvage
- Prunier myrobolan
- Robinier faux acacia
- Saules
- Sophora du Japon
- Sureau noir
- Tilleul argenté
- Tilleul à grandes feuilles
- Tilleul à petites feuilles
- Tremble
- Troène commun
- Viorne obier