

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines correspondant principalement aux extensions du bourg. La zone recouvre les opérations de lotissements qu'elles soient récentes ou anciennes, ainsi que le pavillonnaire diffus.

La zone UC est principalement destinée à l'habitat (constructions individuelles, petits collectifs). Ces secteurs sont susceptibles de se densifier du fait d'un parcellaire permettant parfois l'ajout d'une seconde construction.

Cette zone comprend un sous-secteur UCa non desservi par le réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un assainissement autonome.

Cette zone comprend un sous-secteur UCp, correspondant au quartier de Magnouloux, il s'agit d'une zone à forts enjeux paysagers. La densification du tissu pavillonnaire doit s'y faire de façon modérée et sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) paysagère établie sur ce secteur ainsi qu'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 0.15.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : *Ne déroge pas au PLU*

- l'ouverture et l'installation de carrières,
- les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit de construction complémentaire qui s'implante sur la même unité foncière qu'une construction agricole existante,
- les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- les bâtiments pour activités industrielles, sauf l'extension de l'existant et qui doivent satisfaire aux exigences du Code de l'Environnement,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone, et qui présenteraient des risques de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone,
- les constructions légères en matériaux hétéroclites (planches...) dès lors que leur superficie dépasse 2m² ou que leur hauteur dépasse 2m,
- l'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars, hors garage et d'une durée supérieure à 3 mois,
- les terrains de caravanes.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES *NE déroge pas au PLU sauf ce qui est barré*

Sont admises sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- ~~- les établissements commerciaux et entrepôts s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat ;~~
- ~~- les établissements artisanaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 500 m² et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ;~~
- ~~- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas créer de nuisance pour le voisinage ;~~
- ~~- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;~~
- ~~- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage ;~~
- ~~- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées soumise à déclaration existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;~~
- ~~- l'aménagement sans extension des installations classées soumise à autorisation existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage ;~~
- ~~- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;~~
- les aires de stationnement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt généraux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE *Ne déroge pas au PLU*

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées, afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, avec une plate-forme de 8 mètres pour permettre ultérieurement un classement dans la voirie communale.

Dans toute opération d'ensemble une ou plusieurs liaisons piétonnes doivent être assurées avec les quartiers ou opérations riveraines.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX *Ne déroge pas au PLU*

1) EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...).

2) ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre (en zone UCa). Une étude de filière d'assainissement avec test de perméabilité est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle, artisanale, alimentaire, etc. dans le réseau public, est soumise à autorisation et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

3) EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales et leur infiltration à la parcelle après qu'une étude spécifique d'infiltration ait été réalisée. Un débit de fuite limitée à la parcelle de 15l/s/ha est préconisé.

Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées, s'il n'est pas unitaire, ou au dispositif d'épuration individuel.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures, ...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

4) ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

5) COLLECTE DES DECHETS :

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organiser pour pratiquer le tri sélectif.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

La subdivision de lots est interdite.

Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A voir avec le plan de composition du lotissement – PA 4

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies.

- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies ou aux emprises publiques

Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

- la réfection ou l'extension des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisée,

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure,

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions contigües.

- pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de son accès,

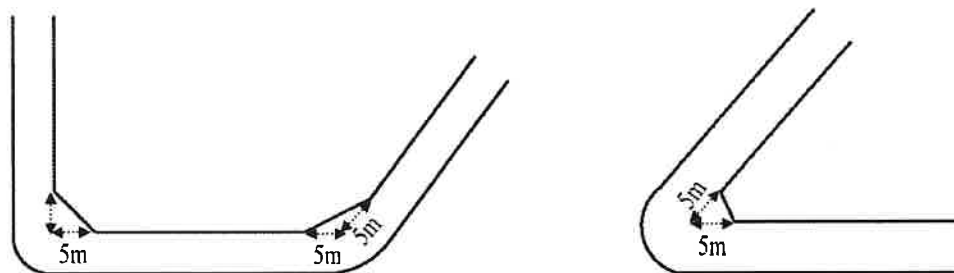
- pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 30 cm maximum peut être autorisé.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article.

Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou en retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au moins 5 mètres depuis le point d'angle.

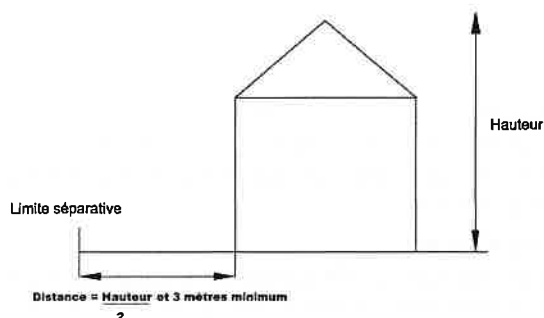


Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A voir avec le plan de composition du lotissement

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres à l'égoût de toiture.



La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.

Dans ou à proximité des zones d'habitations, en fonction des risques de nuisances sonores encourus par les populations avoisinantes, la construction, l'aménagement ou l'exploitation des établissements collectifs ou communautaires, s'ils sont susceptibles de produire un niveau sonore gênant, doivent faire l'objet d'une étude acoustique. Cette étude doit permettre d'évaluer le niveau des nuisances susceptibles d'être apportées au voisinage et les mesures propres à y remédier.

Article UC 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non concerné - A seul logement est autorisé par lot. Les extensions devront respecter les mêmes règles d'implantation que les maisons. Ajouter le 2 bis du règlement des Sources.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Faire tableau des surfaces de plancher maxi autorisées par lots.
L'emprise au sol des constructions à usage industriel ou d'artisanat ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain.
En zone UCp un CES de 0.15 est applicable (quartier de Magnoloux).

Article UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A voir avec le plan de composition du lotissement.
La hauteur maximale est comptée du faîtage au point le plus bas du terrain naturel initial. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les ouvrages techniques du service public et les installations d'intérêt collectif sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans les secteurs UC et UCa :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage,
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Dans le secteur UCp :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage,
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ne déroge pas au PLU

Les dispositions de cet article sont définies par les prescriptions établies par le Parc Naturel Régional du Pilat en annexe.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Après le paragraphe 11 du règlement des Sources.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Habitat individuel : deux places de stationnement par logement.
Il est fortement recommandé de créer une place privative de stationnement au droit du portail d'accès à la propriété en créant une entrée décalée, de sorte à n'avoir aucun empiètement sur le domaine public.
- Logement collectif : une place pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service :

- La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher du bâtiment.

Pour les constructions à usage de commerce :

- La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface de plancher de vente ou d'exposition

Pour hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement par chambre
- Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Pour les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt :

- Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200m² de surface pour les entrepôts

Pour les établissements scolaires :

- Deux places par classe

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.


Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants sans reprise du gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigé.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Ne déroge pas au PLU.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre places.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissantes.

 Les haies de résineux ou d'une seule essence sont interdites. (Voir recommandations du Parc du Pilat UC11)

Toute opération d'ensemble comprenant plus de 5 logements devra comprendre un espace public planté d'une superficie au moins égale à 10% de la surface de terrain support de l'opération. Cet espace public devra, autant que possible, être central ou marquer l'entrée de l'opération.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION IV – DEVELOPPEMENT DURABLE ET NUMERIQUE

Article UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Ne déroge pas au PLU

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables sous réserve de respecter les réglementations supra communales et de ne pas créer de nuisances pour les riverains ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle ;
- Les ombres portés sur les bâtiments riverains.

Article UC 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Ne déroge pas au PLU

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus par le pétitionnaire.

mai 2022

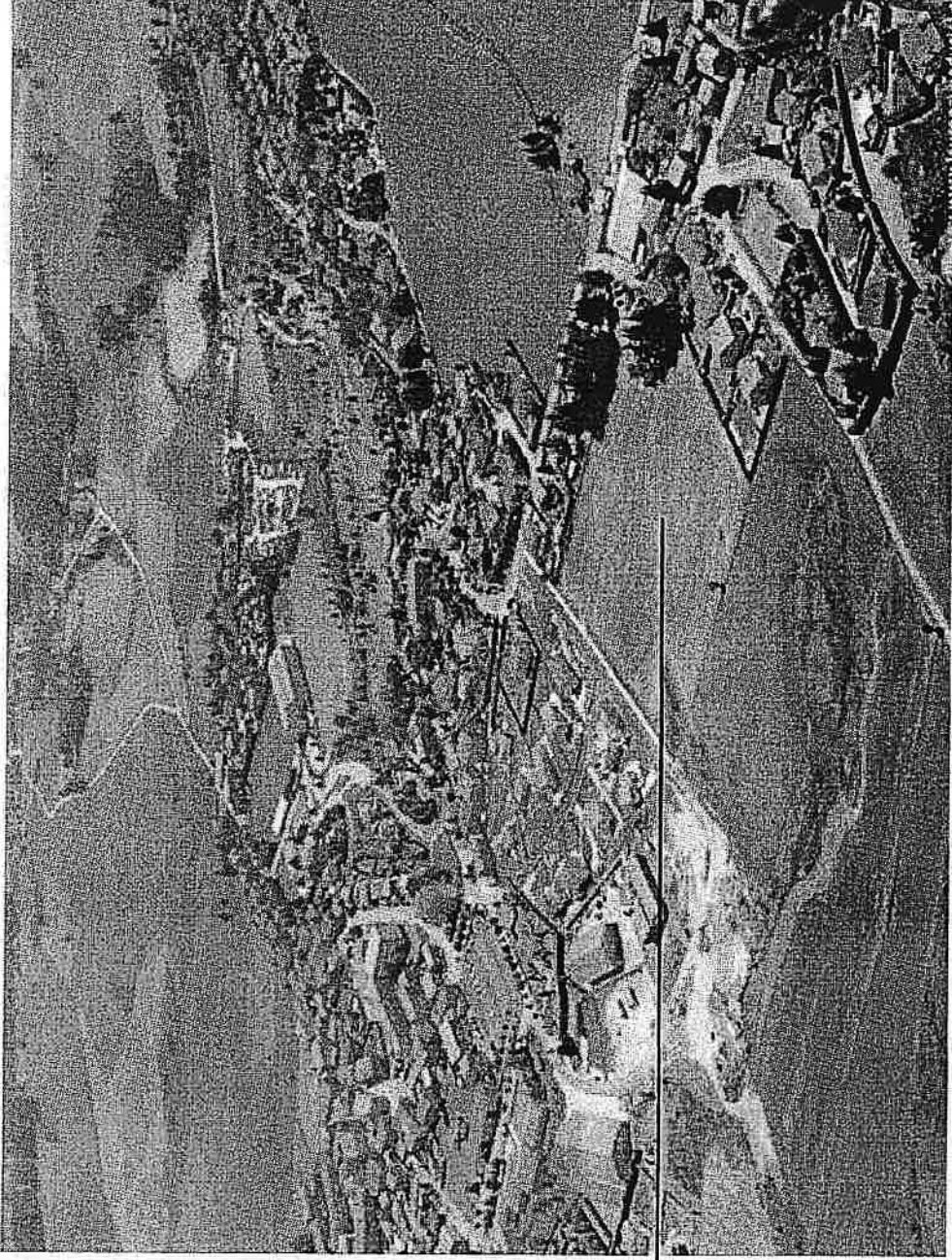
> Janvier 2008

Saint Genest-Malifaux

Projet
Règlement du lotissement
communal des Sources

"Les Trois Pins"

~~patrick Bufford architecte
79 rue du Fbg Figueroles
34070 MONTPELLIER~~



Sommaire

Avant-propos	page 1
A - Le lotissement : Généralités	pages 2 à 8
B - Les architectures de Saint-Genest-Malifaux : vers la définition de quelques règles	pages 9 à 15
C - Règlement	pages 16 à 30

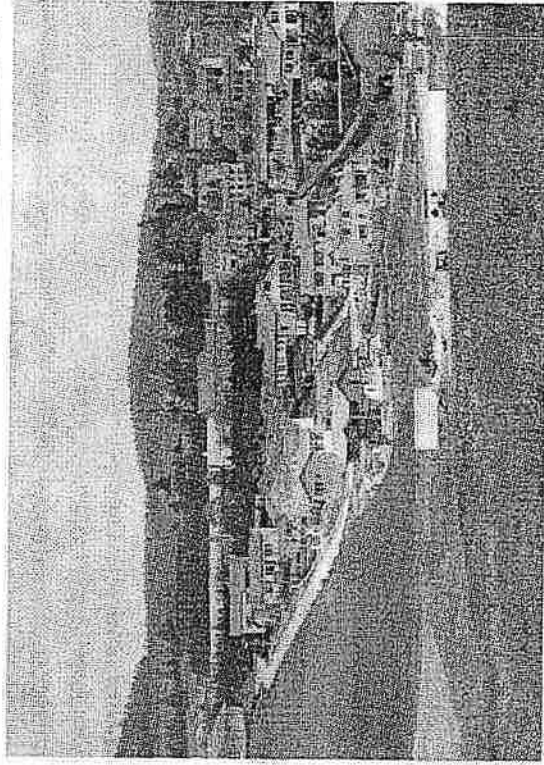
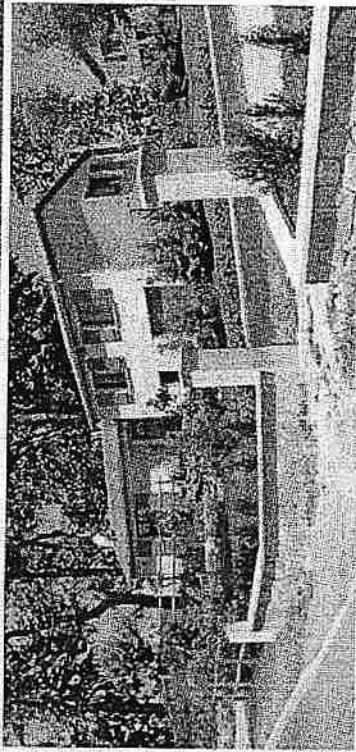
Avant - propos

Il convient de constater que, d'une manière générale, la pratique "du lotissement" ou de l'urbanisation "au coup par coup" a souvent conduit à élaborer un aménagement de l'espace dont l'image est incohérente et ceci pour une raison évidente : **les constructions n'ont aucune relation entre elles, que ce soit par leur volumétrie, leur implantation, le choix des matériaux ou même la nature ou la couleur du traitement des façades.**

Tous ces éléments ont trop souvent conduit à une image peu lisible "des parties communes" (futur espace public dans le cas du lotissement privé) qui amplifie cette « cacophonie » visuelle, le manque d'unité, de cohérence et d'harmonie, et contribue à détériorer la qualité de l'espace urbain et bâti.

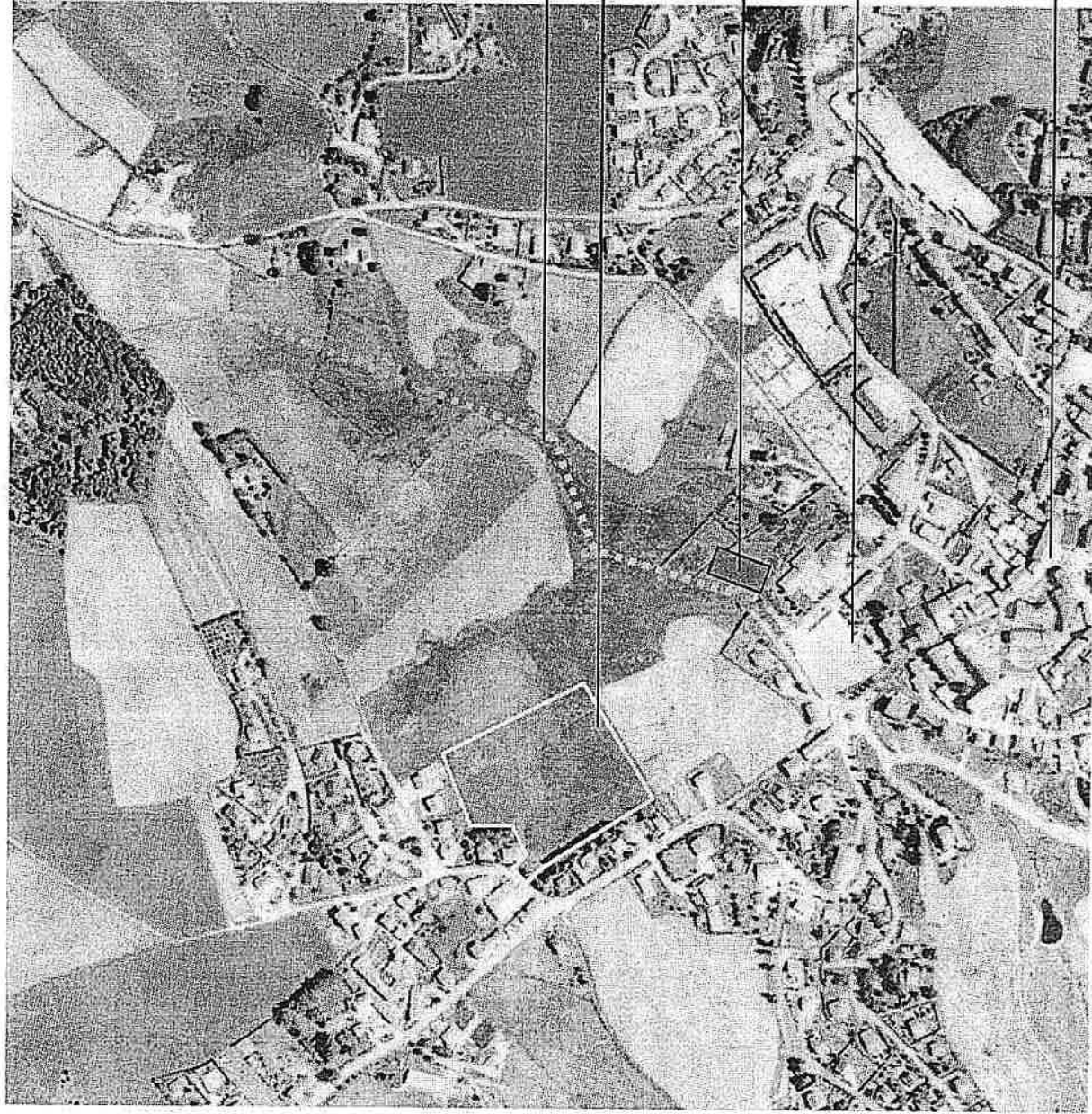
Pour que la qualité architecturale de l'ensemble de ce "morceau d'urbanisation", le lotissement des Sources, soit mené à son terme, et afin de lui garantir un caractère, il a été établi ce règlement. Celui-ci a pour but de définir les principales caractéristiques architecturales des constructions pour que ce quartier soit composé harmonieusement en plan et en volume.

Ce règlement est à l'usage des futurs acquéreurs (leurs constructeurs, leurs architectes) à prendre en compte obligatoirement lors de la réalisation de leur projet.



Le "paysage" des derniers lotissements de Saint Gènes-Malifaux

A - Le lotissement dans le contexte général de la commune : Généralités



Situation

Le lotissement communal des Sources prend place dans une entité paysagère plus vaste, façonnée par un petit ruisseau qui coule en son centre.

Cette entité est limitée sur sa périphérie par deux voies en balcon (altitude 990-1000m) qui offrent des points de vues remarquables sur le village. Au point le plus bas se trouvent la salle culturelle et le parking du Pêcher qui fait le lien avec le centre ancien.

Le ruisseau

Le périmètre du lotissement

La salle culturelle

La parking du pêcheur

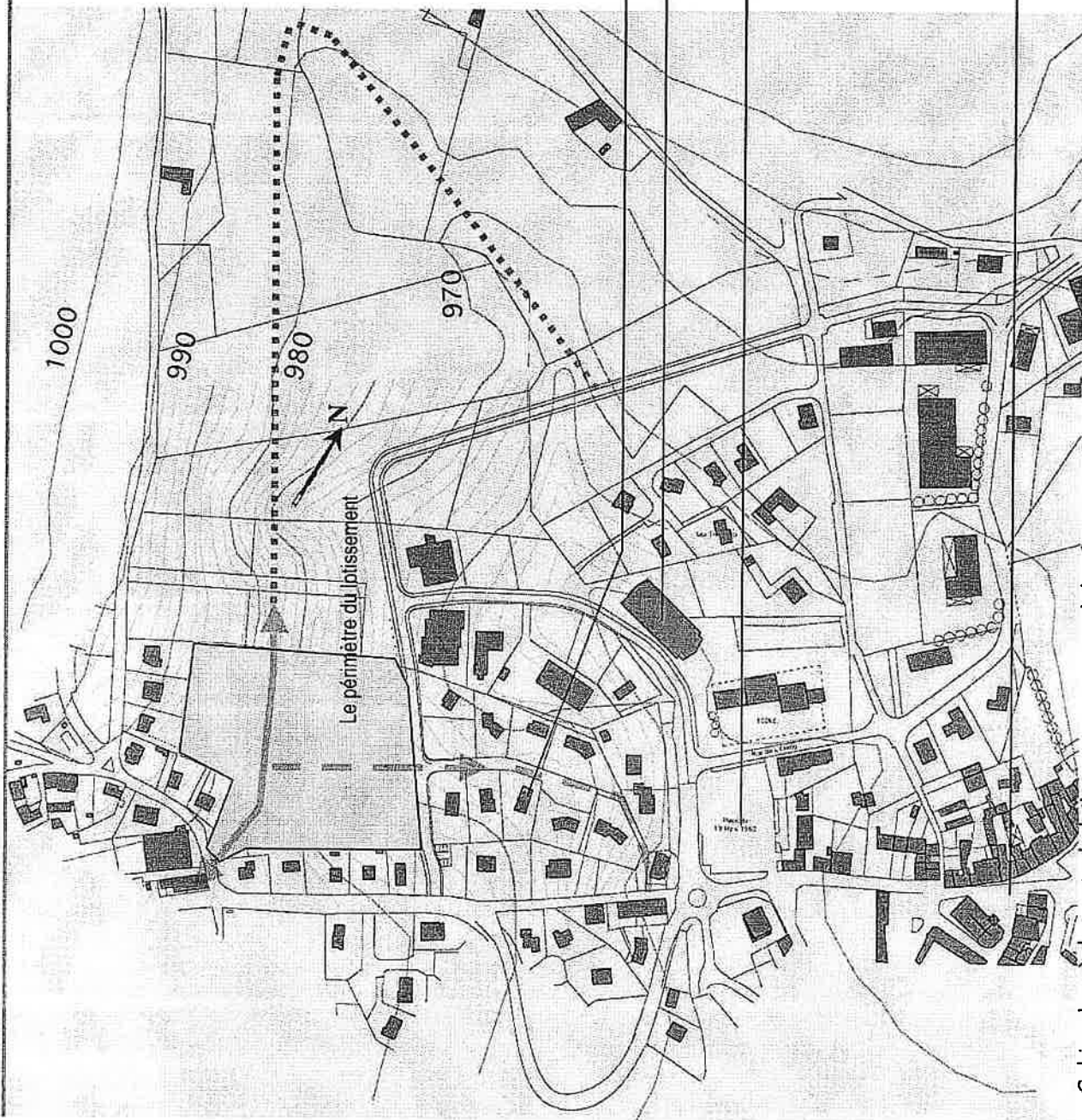
Le centre ancien

Le lotissement dans le contexte général de la commune



Le terrain d'accueil du futur lotissement des Sources se situe entre le centre ancien et le quartier de Maisonnettes. Urbaniser ce secteur impose de réfléchir à la façon dont on lie ces quartiers entre-eux et aux suites données à cette opération (les quartiers qui seront construits par la suite). L'objet de ce règlement est de garantir la production d'un paysage et une opération de qualité. Il faut pour cela organiser la disposition des voies et des maisons sur ce site.

Le lotissement dans le contexte général de la commune



Le projet propose d'installer la voie principale de desserte parallèlement aux courbes de niveau, selon la ligne du moindre effort. En disposant les maisons de part et d'autre de la voie, on constitue ainsi des lignes de bâtiments qui s'étagent dans la pente. Cette voie (trait rouge) se connecte au quartier de Maisonnettes au Sud de la parcelle. Il faut également penser les relations piétonnes de ce quartier aux autres, et au centre ancien. Afin de se connecter à un passage existant via le lotissement des Narcisses une voie piétonne perpendiculaire à la pente traversera l'opération (en pointillés rouge).

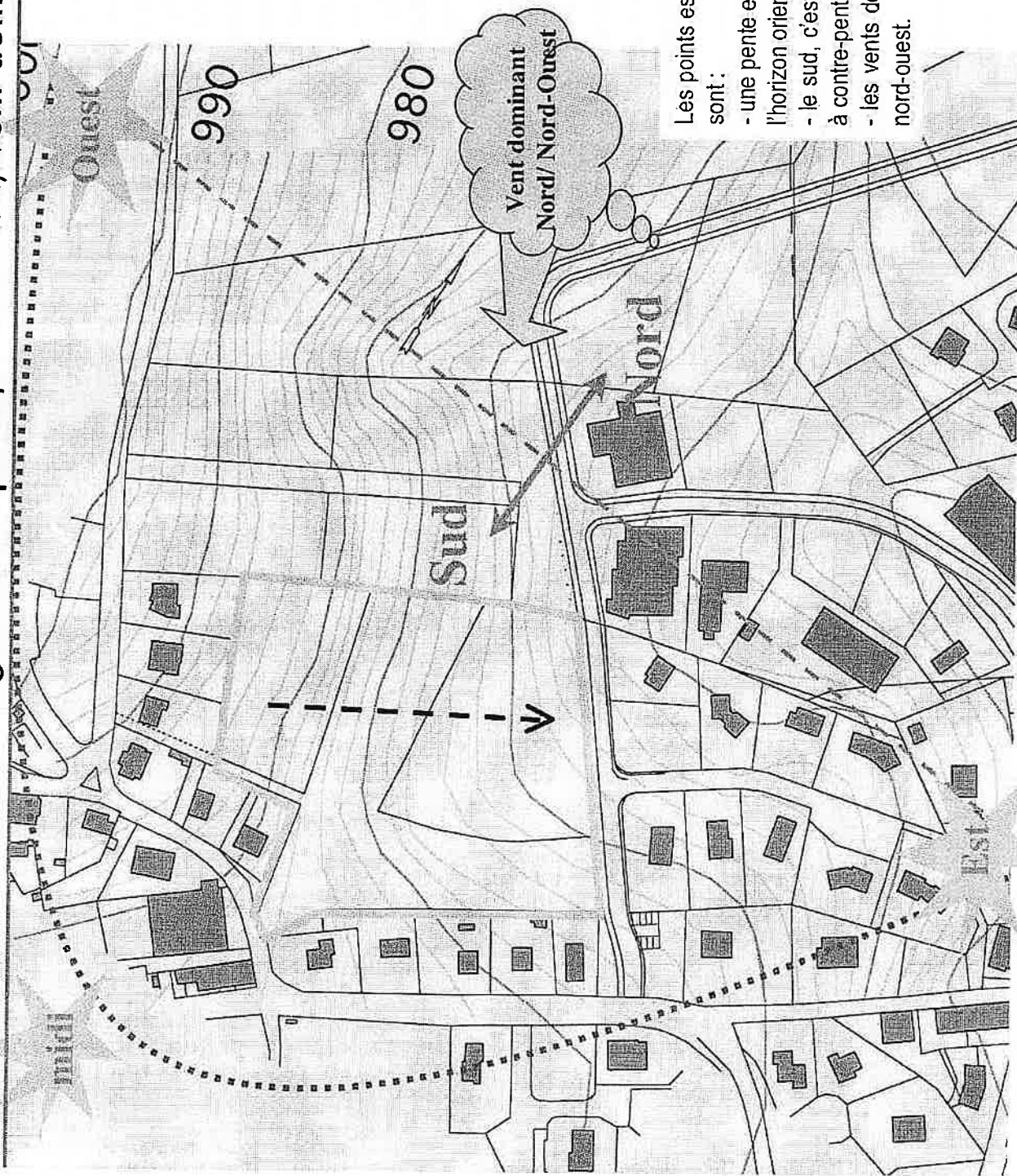
Le lotissement des Narcisses

La salle culturelle

Le parking du pêcheur

Le centre ancien

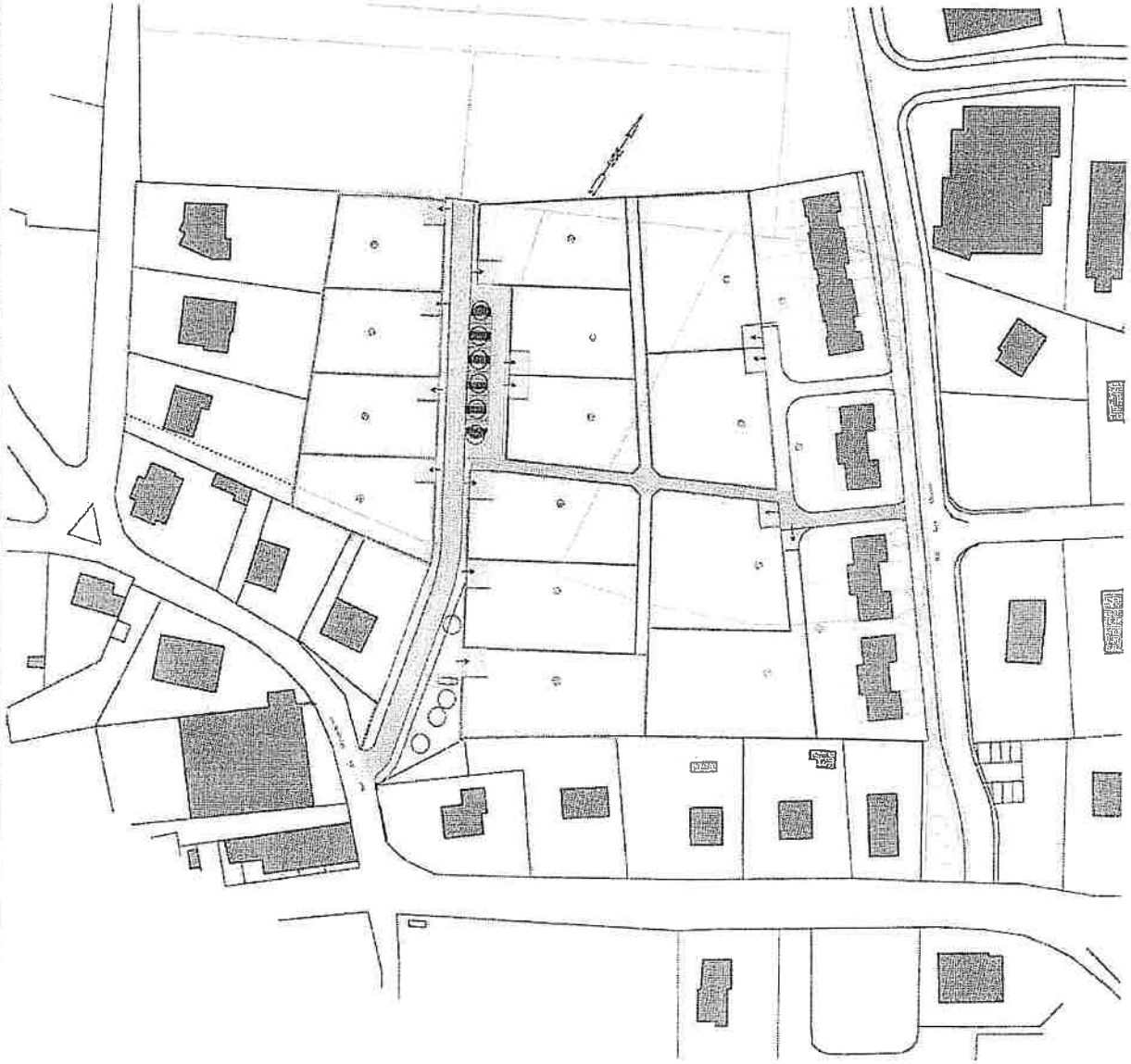
Le lotissement / situation générale : pente, orientation, vent dominant...



Les points essentiels qui caractérisent ce site sont :

- une pente et donc des vues vers le village et l'horizon orientées au nord-est
- le sud, c'est à dire la « bonne » orientation, à contre-pente et opposée aux vues
- les vents dominants froids venant du nord/nord-ouest.

Le lotissement / plan général



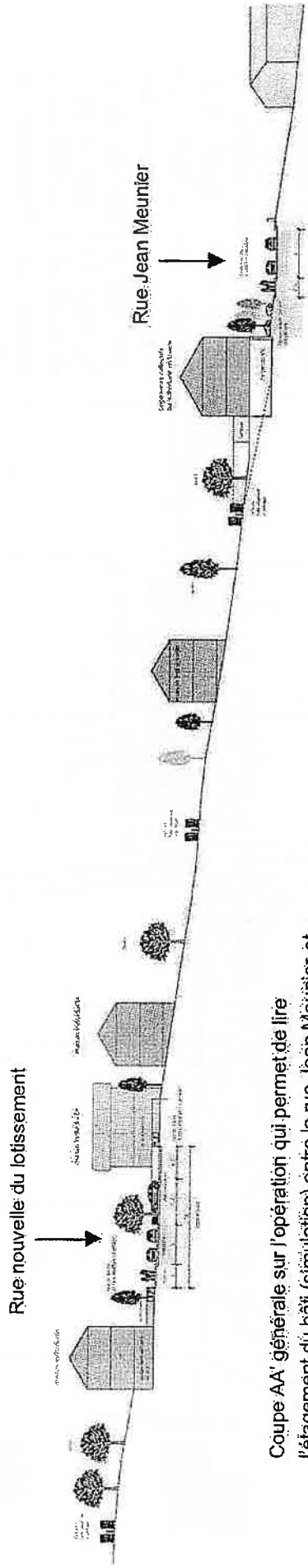
Les parcelles s'organisent le long d'une rue nouvelle (en jaune sur le plan) parallèle aux courbes de niveau et se connectant à la rue des Maissonnettes. Cette voie de desserte du nouveau quartier est provisoirement en impasse. Les maisons individuelles qui prendront place sur les parcelles s'organisent le long de cette voie et autour d'une "courée". Cette dernière définit une unité de voisinage entre les maisons. Elle permet également d'organiser le stationnement et le demi-tour.

Chaque maison doit organiser sur sa parcelle et en relation avec la rue un espace de stationnement pour deux véhicules, ouvert et non clôturé sur la rue. Ces espaces de stationnement sont limités sur un côté par un mur en pierre d'une hauteur de 1,20m dans lequel seront intégrés les coffrets des différents concessionnaires ainsi que la boîte aux lettres. Ces espaces de stationnements et les murs en pierres seront réalisés par l'aménageur du lotissement. Les autres clôtures de l'opération (sur l'espace public et en limites séparatives des parcelles privées) seront constituées d'un grillage et de haies végétales composées d'essences diverses - les haies de résineux et d'une seule essence sont interdites.

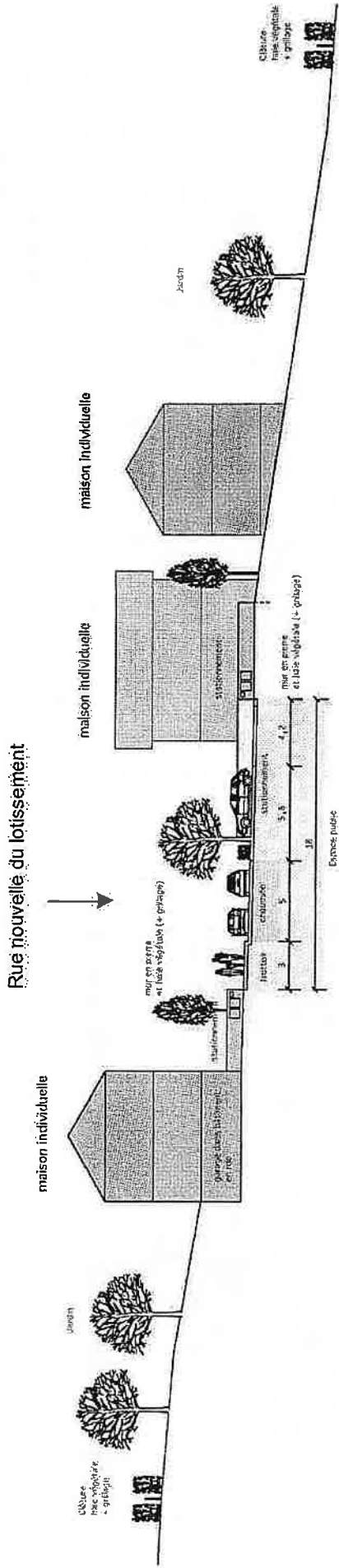
Une deuxième rangée de 4 maisons se développe entre la rue Jean Meunier et la rue nouvelle, en arrière de l'opération de logements aidés.

Un chemin piéton perpendiculaire à la pente (en vert sur le plan) permet depuis la rue nouvelle de rejoindre via le lotissement des Narcisses un passage débouchant à proximité du parking du Pécher.

Le lotissement / les espaces publics



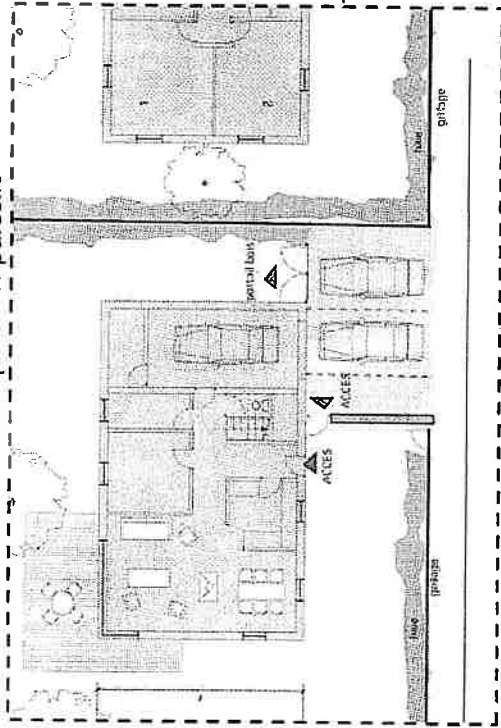
Coupe AA' générale sur l'opération qui permet de lire l'élagement du bâti (simulation) entre la rue Jean Meunier et la rue du lotissement.



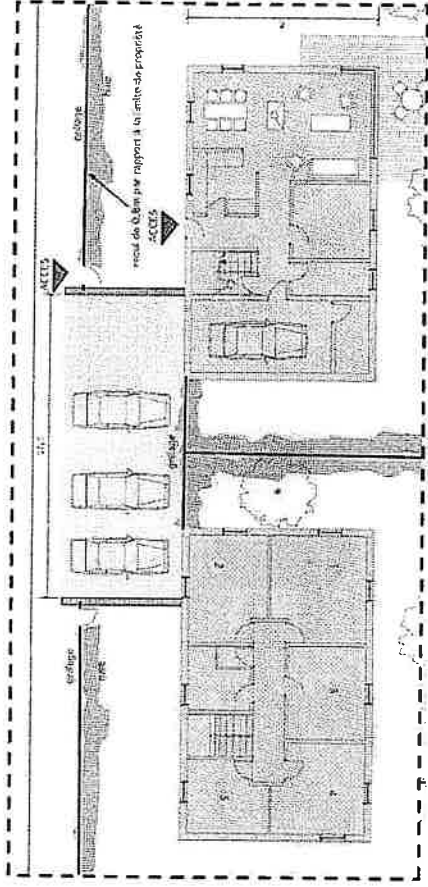
Courée et coupe AA' (partielle) sur la voie nouvelle. Une dilatation de l'espace le long de la voie permet d'accueillir le stationnement résidentiel et rassemble les maisons autour d'un lieu où l'on se croise entre voisins.

Le lotissement / les espaces publics et le stationnement

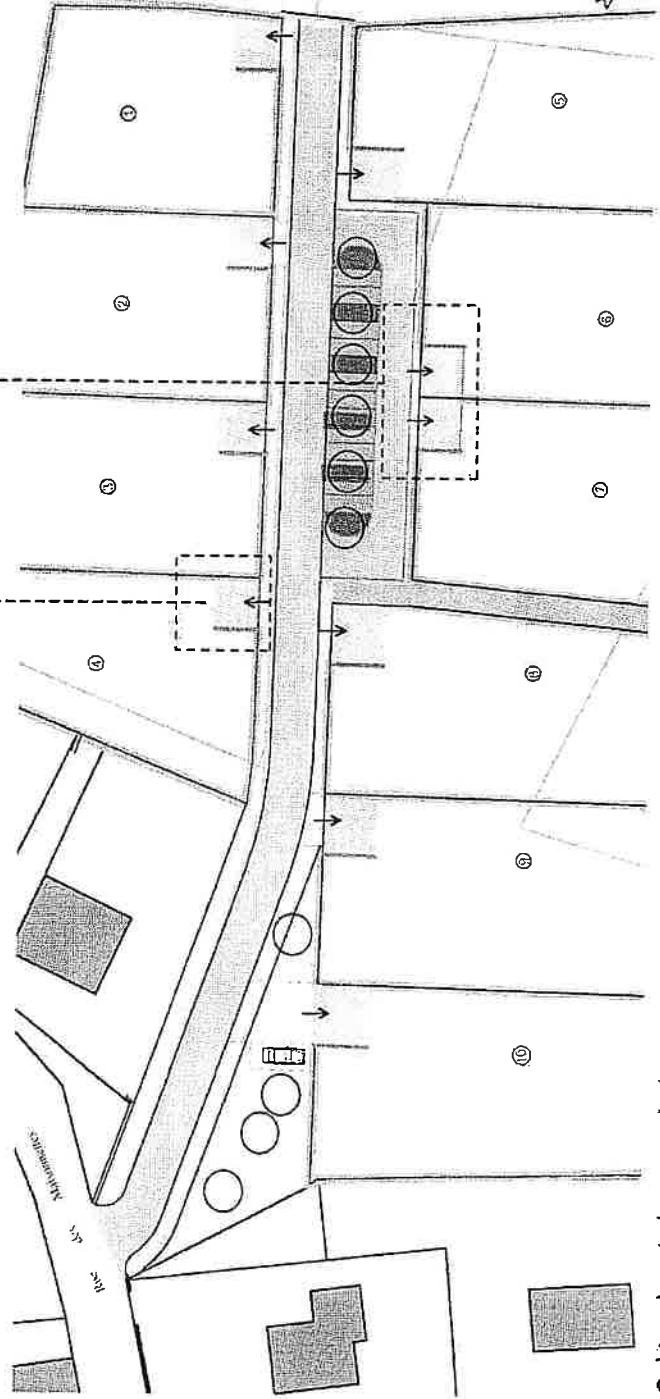
Cas de stationnement isolé pour une parcelle



Cas de stationnements jumelés entre deux parcelles



Chaque maison doit organiser sur sa parcelle et en relation avec la rue un espace de stationnement pour deux véhicules (ouvert sur la rue, non clôturé et non couvert). Ces espaces de stationnement sont limités sur un côté par un mur en pierre d'une hauteur de 1,20m dans lequel seront intégrés les coffrets des différents concessionnaires ainsi que la boîte aux lettres. Ces espaces de stationnements et les murs en pierres seront réalisés par l'aménageur du lotissement.



B - les architectures de St Genest-Malifaux > vers la définition de quelques règles

1 - CONSTRUIRE DANS LE RESPECT DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE DU SITE

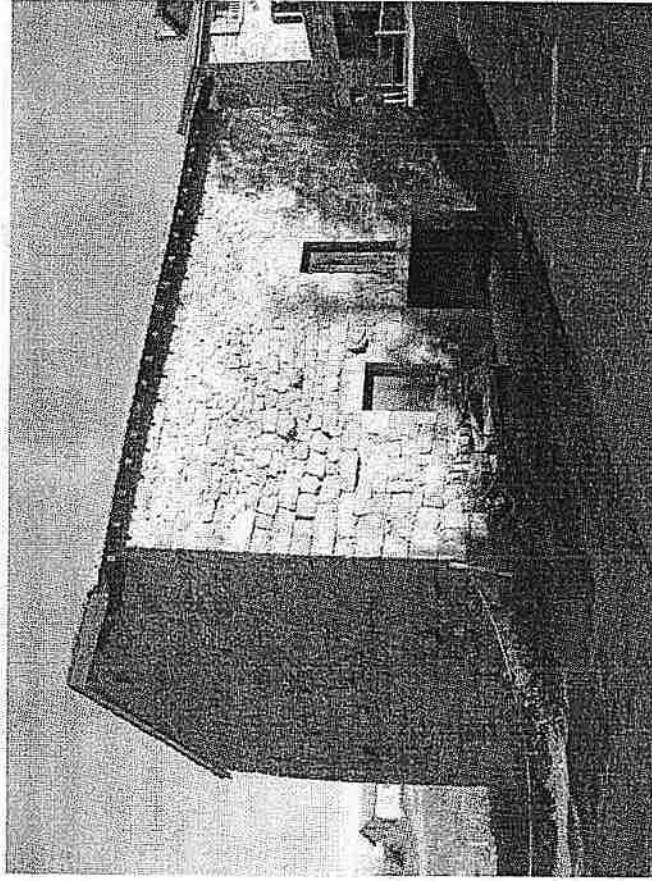
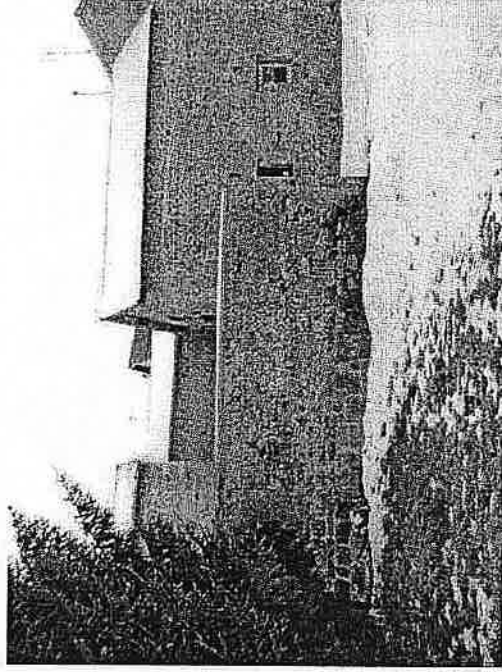
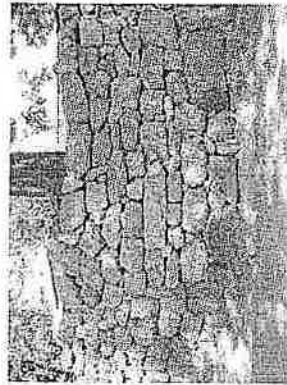
Le village de Saint Genest-Malifaux est riche d'un patrimoine architectural important, en partie préservé, et caractéristique de l'image, de la culture, de l'histoire de cette région.

Des bâtiments agricoles, aux vieilles maisons du village jusqu'à l'architecture domestique des années 1930-1950, on trouve une certaine unité, au delà des styles architecturaux, qui caractérise les constructions de Saint Genest-Malifaux et de la région.

Saint Genest-Malifaux prend place dans un paysage de "moyenne montagne". La topographie (pente importante), la végétation caractéristique ("clairières agricoles" et bois de sapins) sont les éléments fondamentaux du paysage.

Le sous-sol granitique a fourni la matière première des constructions de cette région. C'est en partie cette matière qui constitue un des éléments d'unité des bâtiments de Saint Genest-Malifaux.

Un autre élément d'unité est sans aucun doute une relation à la topographie dans l'installation des bâtiments isolés. La topographie impose souvent un mode d'implantation du bâtiment en relation au paysage. Les bâtiments s'ancrent dans la pente et se projettent vers le paysage et l'horizon. Ils sont orientés. En général, les bâtiments isolés, de volumétries simple, ont leurs façades perpendiculaires aux courbes de niveaux.



les architectures de St Genest-Malifaux > vers la définition de quelques règles

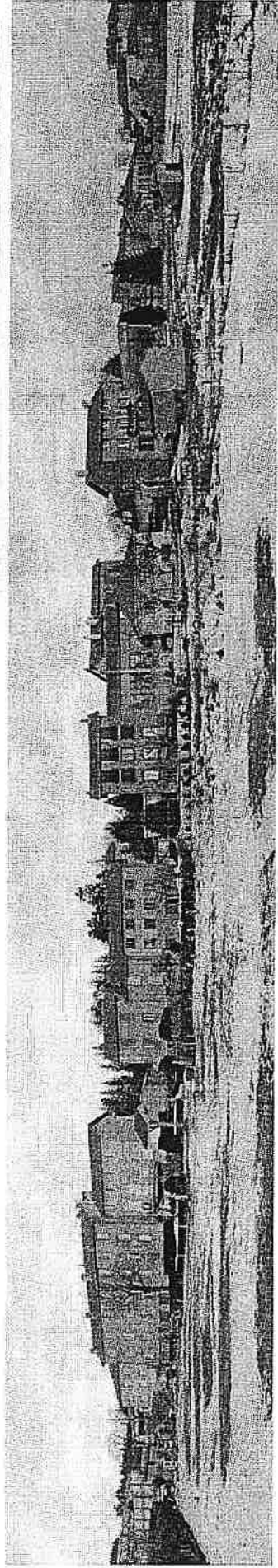
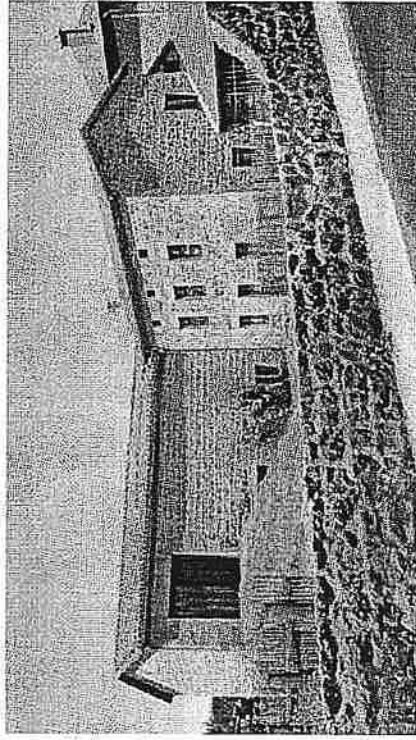
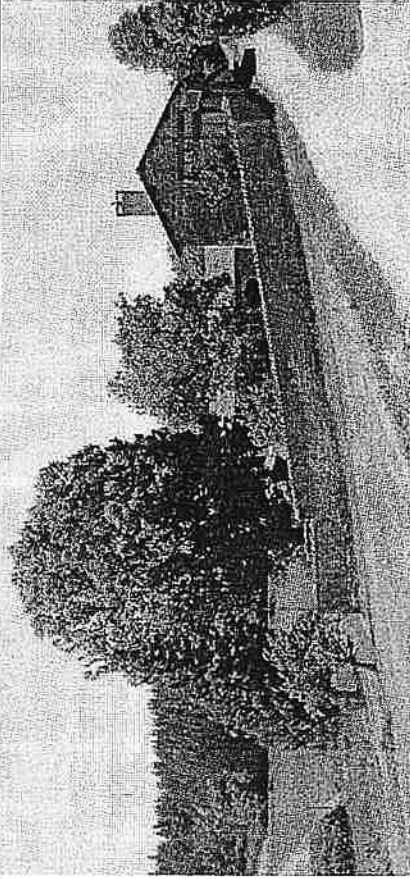
Pour les ensembles agricoles plus complexes, on retrouve souvent en complément, un bâtiment implanté parallèlement aux courbes de niveaux qui permet de soutenir les terres afin de dégager une cour de ferme plane. Ils sont généralement associés à d'autres bâtiments, qui referment cette cour. De cette façon, le dénivelé permet d'accéder naturellement et de plein pied à l'étage du corps de ferme par le haut.

Pour des ensembles plus urbains, on trouve à Saint Genest-Malifaux une typologie de bâtiments alignés mais parfois légèrement dissociés : les maisons de passementiers.

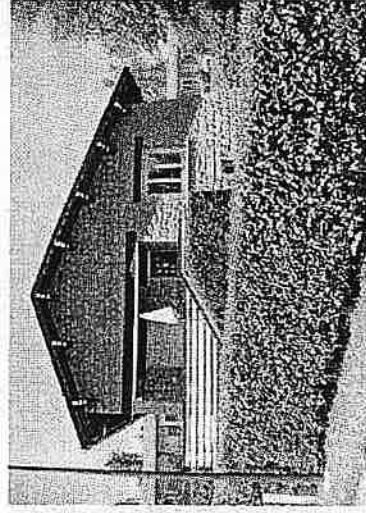
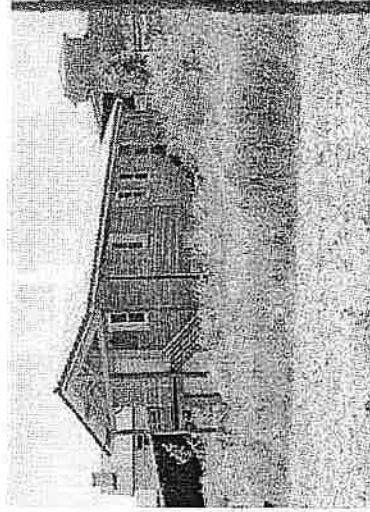
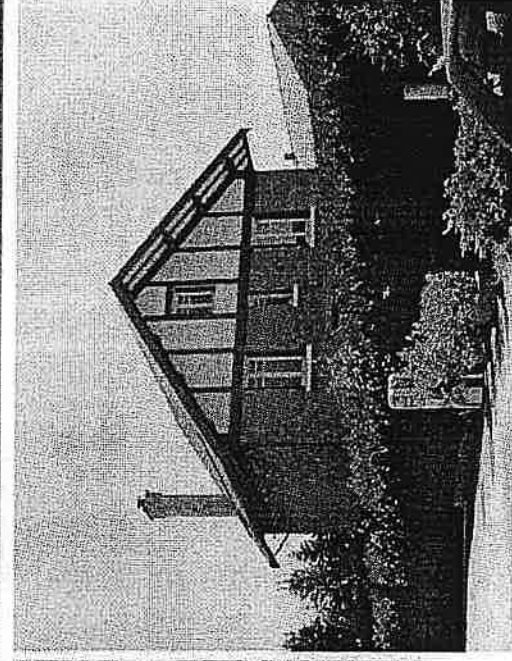
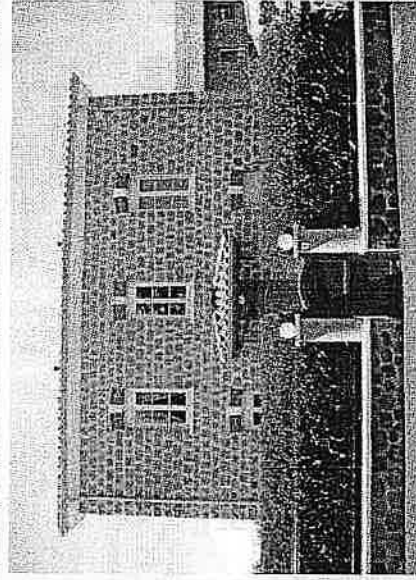
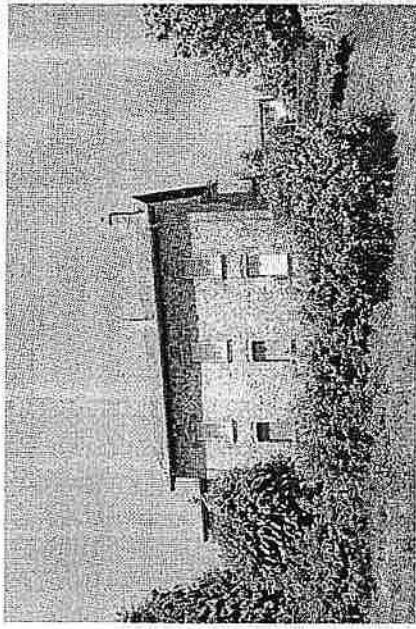
Il résulte, de ces quelques principes d'installation des bâtiments, un paysage de qualité, ordonné et structuré.

Nous proposons de reconduire dans le cadre de ce règlement ces principes fondamentaux d'installation et de composition des bâtiments, c'est-à-dire :

- des volumétries simples,
- des bâtiments (orientés) ayant leurs façades soit parallèles, soit perpendiculaires à la pente,
- des bâtiments alignés entre eux et le long des rues.

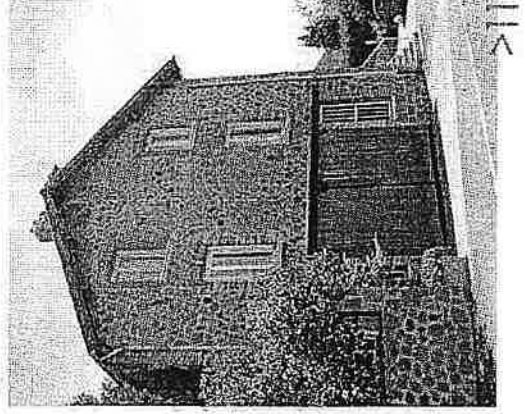
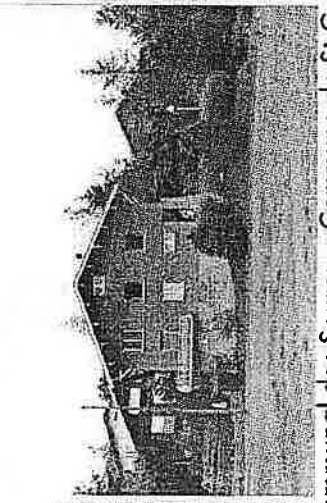
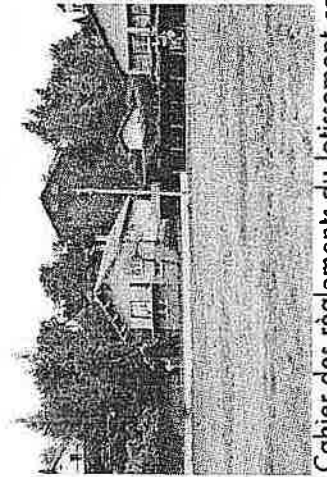


les architectures de St Genest-Malifaux > vers la définition de quelques règles



Quelques exemples de maisons de Saint Genest-Malifaux qui au-delà des styles architecturaux et des époques :

- s'alignent le long des rues
- développent des volumétries simples
- développent leur ligne de faîtage soit parallèlement soit perpendiculairement à la pente



vers la définition de quelques règles / Une volumétrie simple

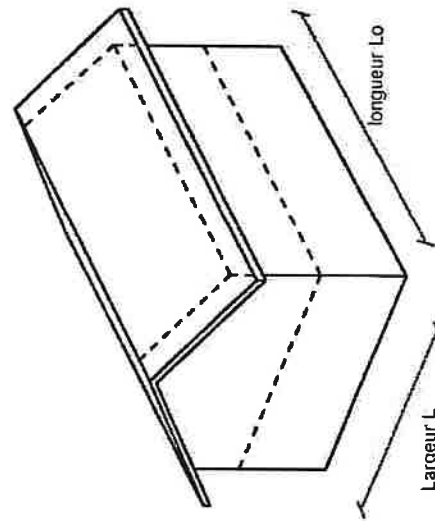
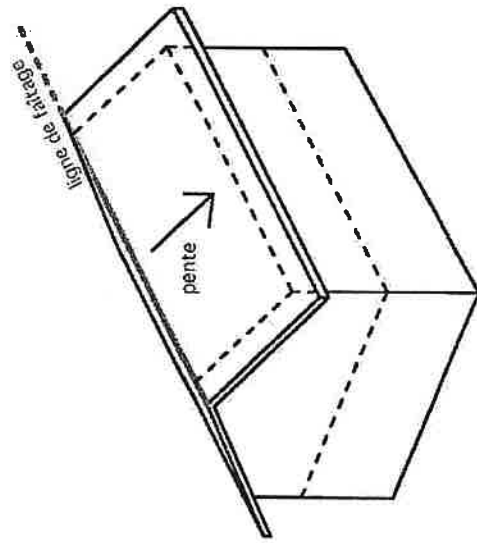
La volumétrie des bâtiments doit être la plus simple possible. Il est attendu un bâtiment en R+1 (rez-de-chaussée + un étage) se développant sous une seule toiture.

Ce volume doit être plus long* que large: (* la longueur étant définie par la ligne de faîtage)

Le rapport entre la longueur L_0 et la largeur L doit être au minimum:

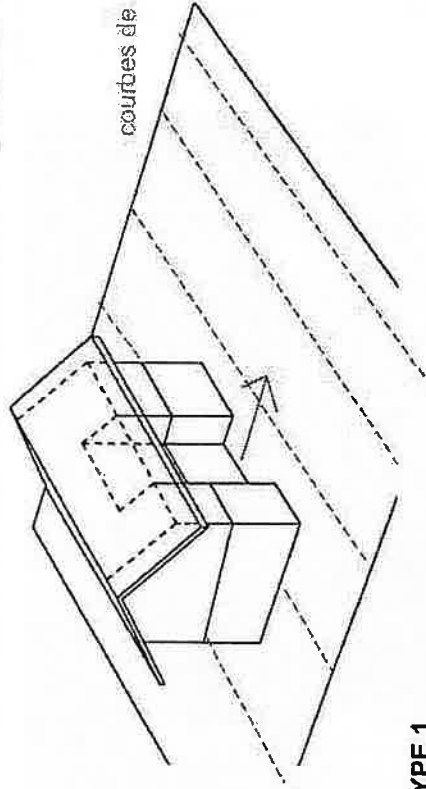
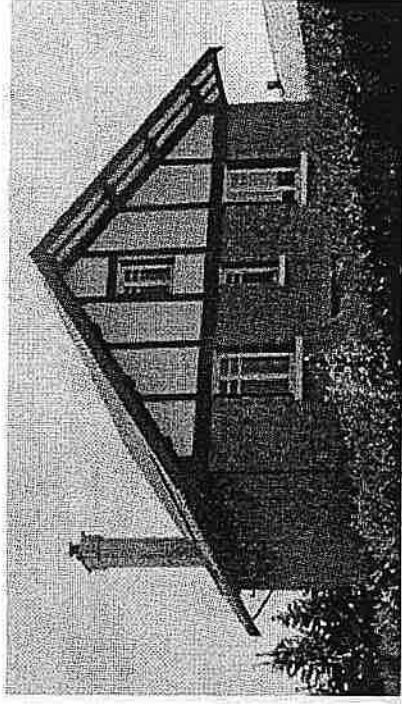
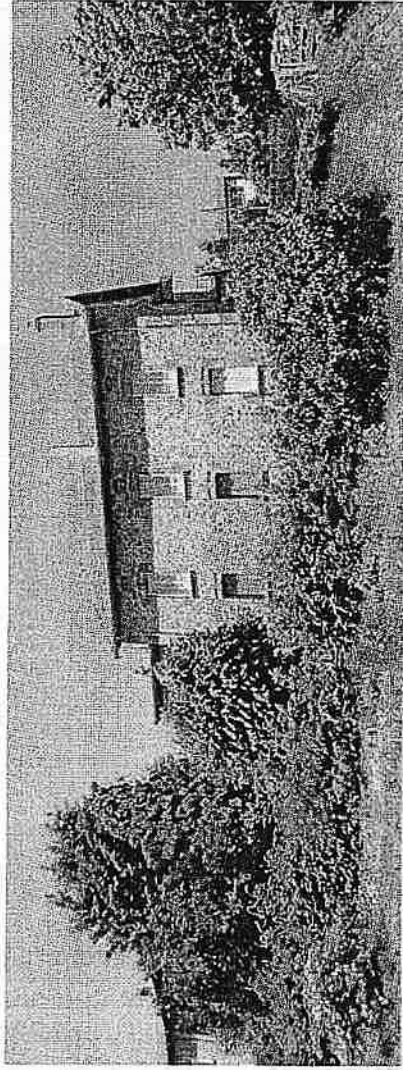
$$L_0 > 1,3 L.$$

Le bon rapport est $L_0 > 1,5 L$.



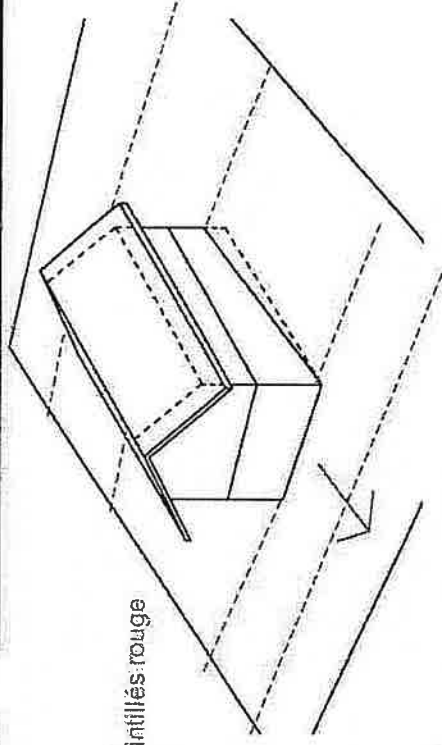
vers la définition de quelques règles / une volumétrie simple en relation avec la pente

Au delà des styles architecturaux et des époques, nous proposons de simplifier les typologies de maisons en deux types :



TYPE 1

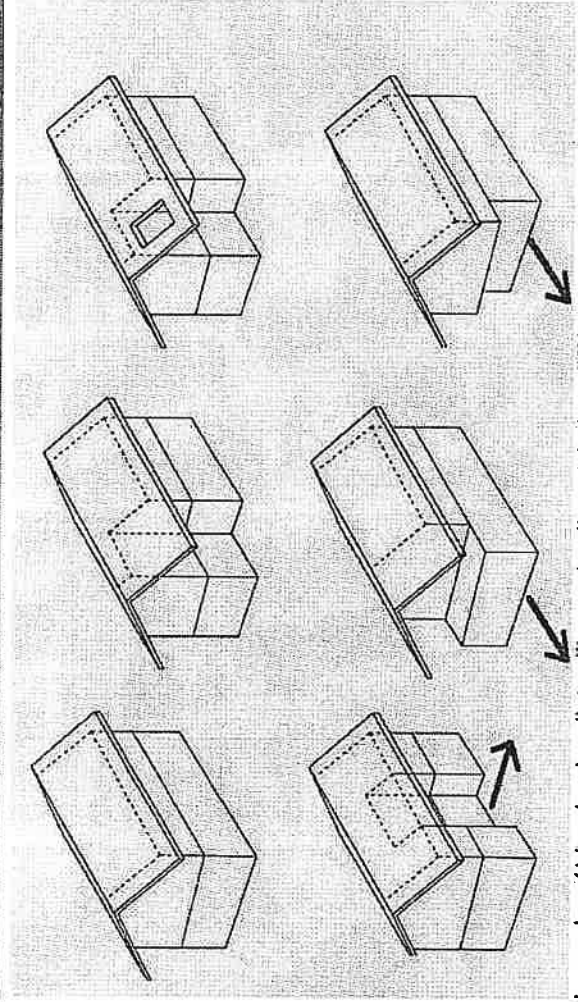
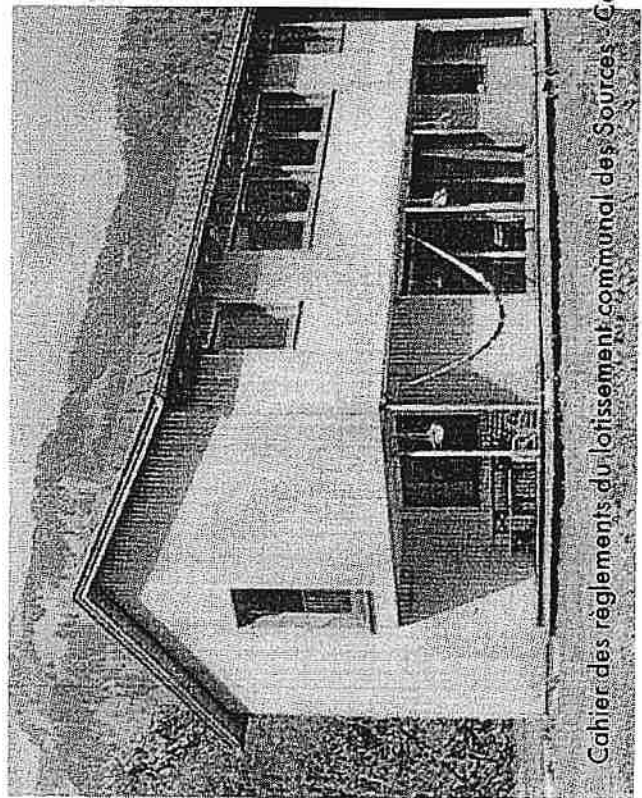
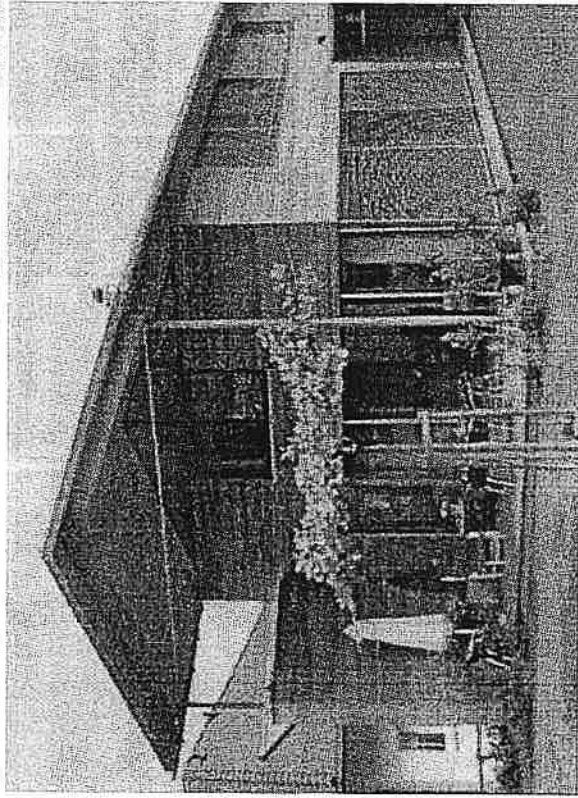
Le bâtiment s'installe avec son grand côté face à la pente.
La ligne de faîtage est parallèle aux courbes de niveau.
Ce type correspond aux maisons de passementiers par exemple, qui cherchent la lumière du sud pour éclairer l'espace de travail des métiers à tisser. Ce type recherche la vue sur le paysage selon la flèche.



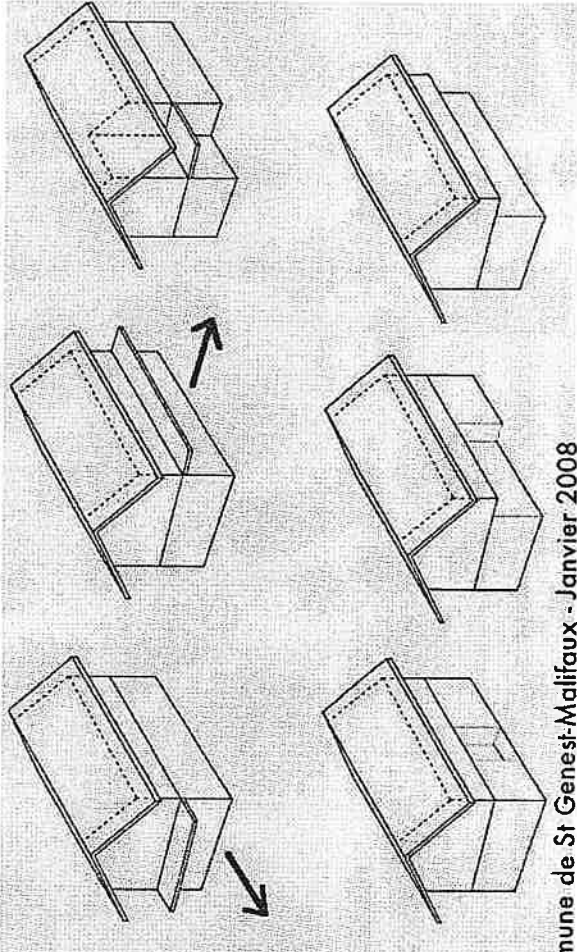
TYPE 2

Le bâtiment s'installe avec son plus petit côté face à la pente. La ligne de faîtage est perpendiculaire au courbe de niveau.
Le type 1 recherche la vue sur le paysage selon la flèche.

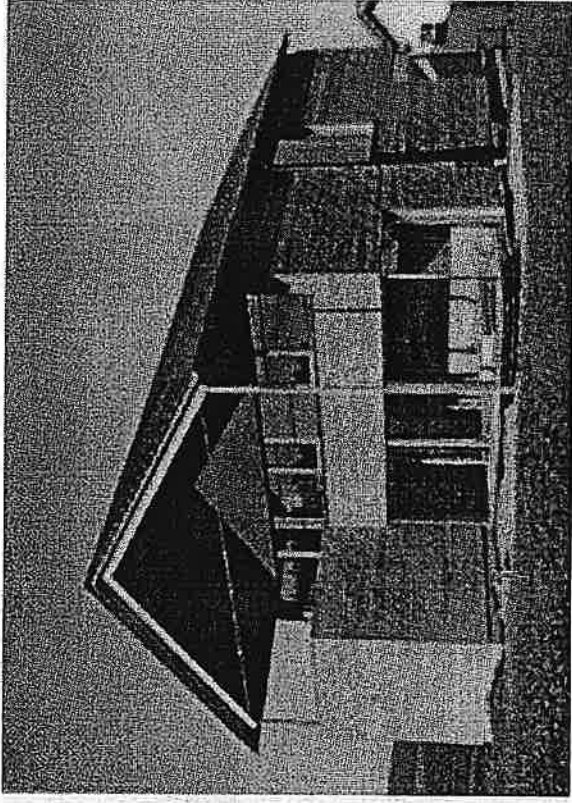
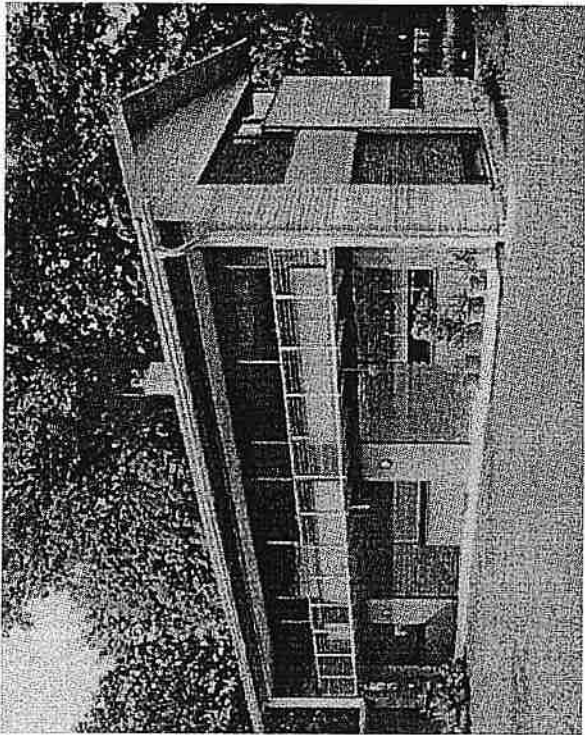
vers la définition de quelques règles / une architecture sous un grand toit unificateur



Une volumétrie simple n'interdit pas la diversité, les différences. Couverte par un grand toit de forme géométrique simple (rectangulaire), l'architecture peut se creuser et s'agrémenter de terrasses, de balcons et de débords de toitures.



vers la définition de quelques règles / vers une maison économe en énergie

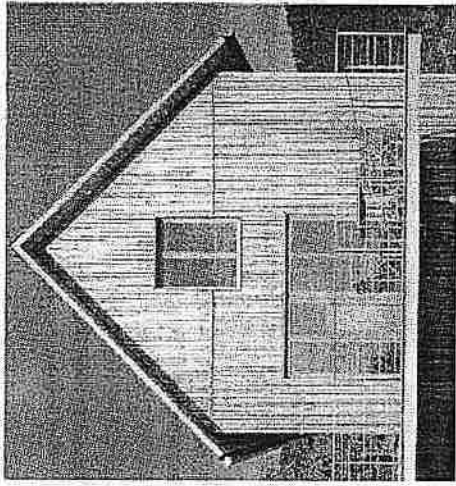


Compte tenu du contexte énergétique actuel et de la réglementation thermique (RT2005 et RT 2010 à venir) les maisons devront être relativement performantes, c'est à dire quelles devront consommer le moins d'énergie possible, notamment pour se chauffer.

Il faut pour cela respecter quelques fondamentaux :

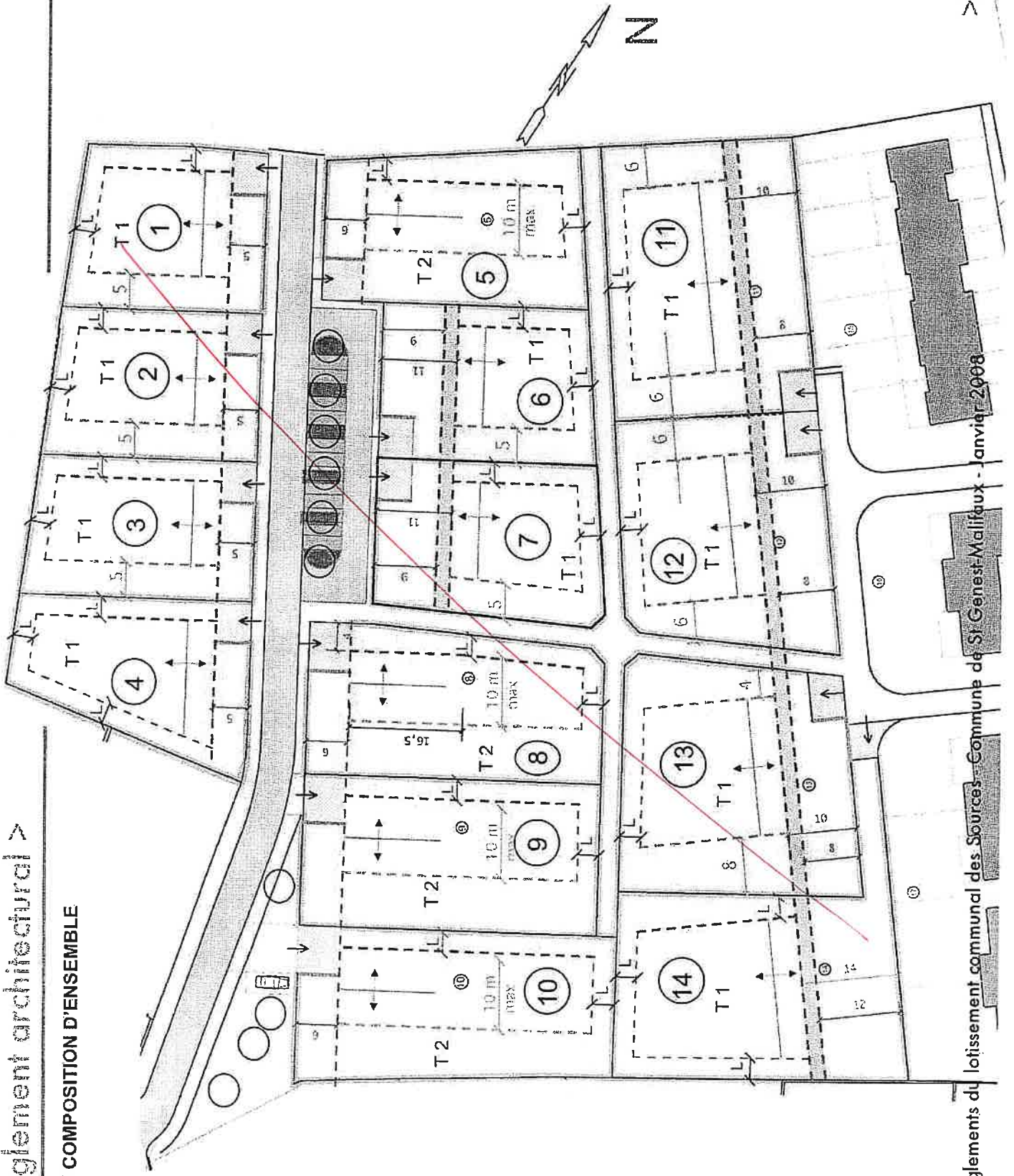
- une maison compacte : privilégier une maison avec un étage plutôt que totalement de plain pied,
- isoler par l'extérieur et utiliser des menuiseries de qualité (vitrages peu émissifs / pas de ponts thermiques),
- choisir des systèmes de chauffage utilisant des énergies renouvelables,
- produire de l'eau chaude sanitaire solaire...

Pour cette raison, l'ensemble des bâtiments sera construit en R+1 (un rez-de-chaussée + un étage) afin de favoriser la compacité des maisons.



D - Règlement architectural >

PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE



1 - L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS - Plan de composition d'ensemble OK

D'une manière générale, un bâtiment dialogue avec les bâtiments voisins. Le plan de composition et le règlement définissent une famille de bâtiments qui doivent respecter des similitudes, notamment dans les orientations des faîtages et des volumétries, dans les alignements.

- L'implantation du bâtiment sur la parcelle doit tenir compte des règles générales énoncées par le **plan de composition d'ensemble (cf page 16)** qui définit :
 - l'implantation en alignement obligatoire du bâtiment par rapport aux voies et aux emprises publiques
 - la position de l'accès des véhicules à la parcelle
 - l'orientation du faîtage (bâtiment de type 1 ou de type 2)
 - l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives

- Les mouvements de terrain importants, destinés à mettre de plain-pied une partie de bâtiment située à l'étage par rapport au terrain naturel sont interdits.

LÉGENDE DU PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE

→	Accès auto au garage et à la parcelle	— · — · —	Alignement obligatoire	Type 1 = T1 Type 2 = T2
	stationnement extérieur		Tolérance d'alignement (l'alignement doit être maintenu entre les lots)	① = numéro du lot
—	Murs de clôture en pierres		Distance à respecter ou L= H/2 ou 3m minimum	
	Haie végétale et clôture grillagée		Largeur (maximale) des maisons	
	FLECHE = Pente du toit		Distance minimale à respecter	
	TRAIT = orientation du faîtage		L= H/2 ou 3m minimum	

2 - LA VOLUMETRIE (LES AUVENTS, PORCHES D'ENTREES, ET BALCONS)

Selon le plan de composition du lotissement.

Les constructions édifiées sur tous les lots doivent constituer un ensemble présentant une unité de composition.

- Les volumes doivent être simples (parallélépipède rectanglé) et respecter les caractéristiques et l'esprit des constructions locales définies précédemment (type 1 ou type 2).

- Compte tenu du contexte énergétique actuel et de la réglementation thermique (RT2005 et future RT 2010) les maisons devront consommer le moins d'énergie possible, notamment pour se chauffer. Pour cette raison, l'ensemble des bâtiments sera construit en R+1 (un rez-de-chaussée + un étage) afin de favoriser la compacité des maisons.

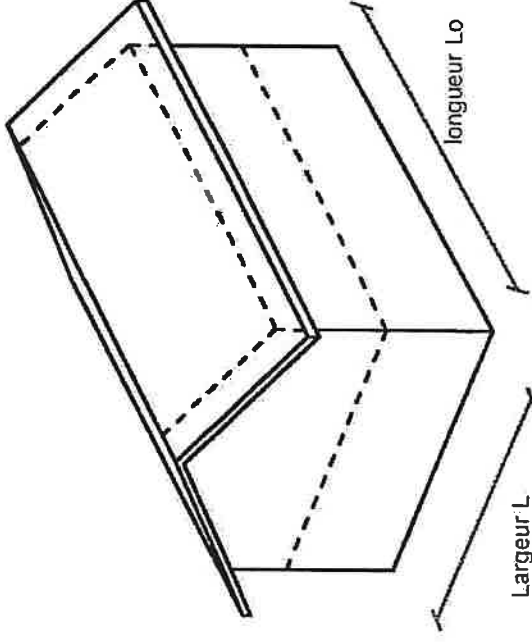
- L'ensemble du volume devra se situer sous un plan de toiture simple, rectangulaire et à deux pentes. Les décrochés de volumes sont autorisés si'ils sont situés sous le toit du volume général, en recet ou retrait.

- Le volume du bâtiment doit être plus long* que large. (* la longueur étant défini par la ligne de faitage)

Le rapport entre la longueur L_0 et la largeur L doit être au minimum : $L_0 > 1,3 L$.

Le bon rapport est $L_0 > 1,5 L$.

- Les ajouts au volume général (au delà de l'emprise de la toiture) sont autorisés pour les balcons et escaliers d'accès à l'étage. Cependant ils ne devront pas constituer de volume (les dessous d'escalier devront être vides par exemple). Le bord des balcons devra être parallèle aux faces des bâtiments.



2 bis - AJOUT D'UN VOLUME (à ajouter dans article 11.8)

Suite à la rencontre avec différents futurs pétitionnaires, il est admis qu'un volume complémentaire et de plus petite dimension vienne s'accoler au volume principal, sur deux côtés seulement au maximum dans le sens de la longueur.

- La toiture de ce volume rapporté doit cependant respecter la même règle d'orientation des toitures et du faitage. Sous cette toiture accolée, la volumétrie du bâtiment peut être différente (retrait pour des terrasses ou abris...).

- La différence de hauteur entre ces deux volumes doit être significative et d'au moins un étage.

- Soit ce volume ne se développe que d'un seul côté (cf cas N°1 et N°2 et N°3) soit il chevauche le volume générale (cf cas N°4).

En aucun cas, cet ajout de volumes complémentaires ne pourra se faire côté rue ou côté accès pour les lots 11,12,13,14.

Cas N°1

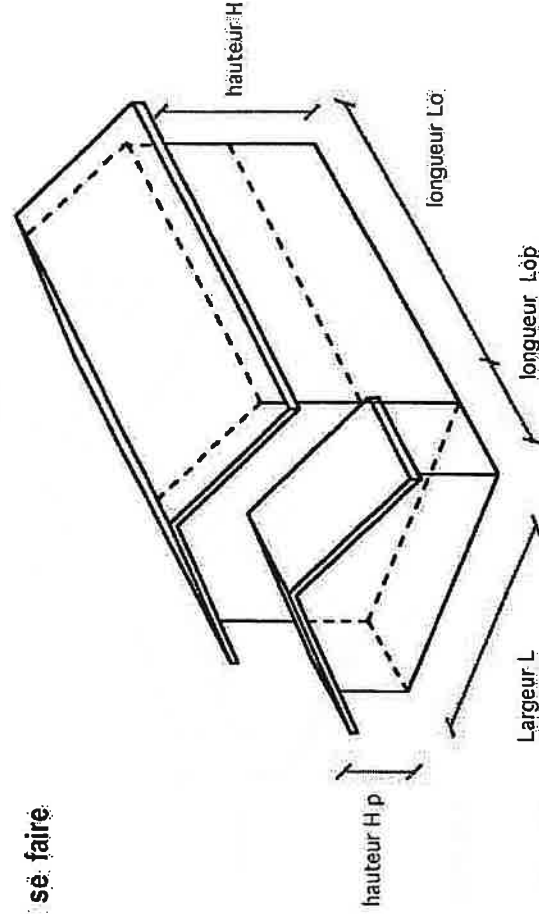
Le rapport entre la longueur Lop du petit volume et la longueur

Lo doit être de l'ordre de : $Lop < 1/3 Lo$

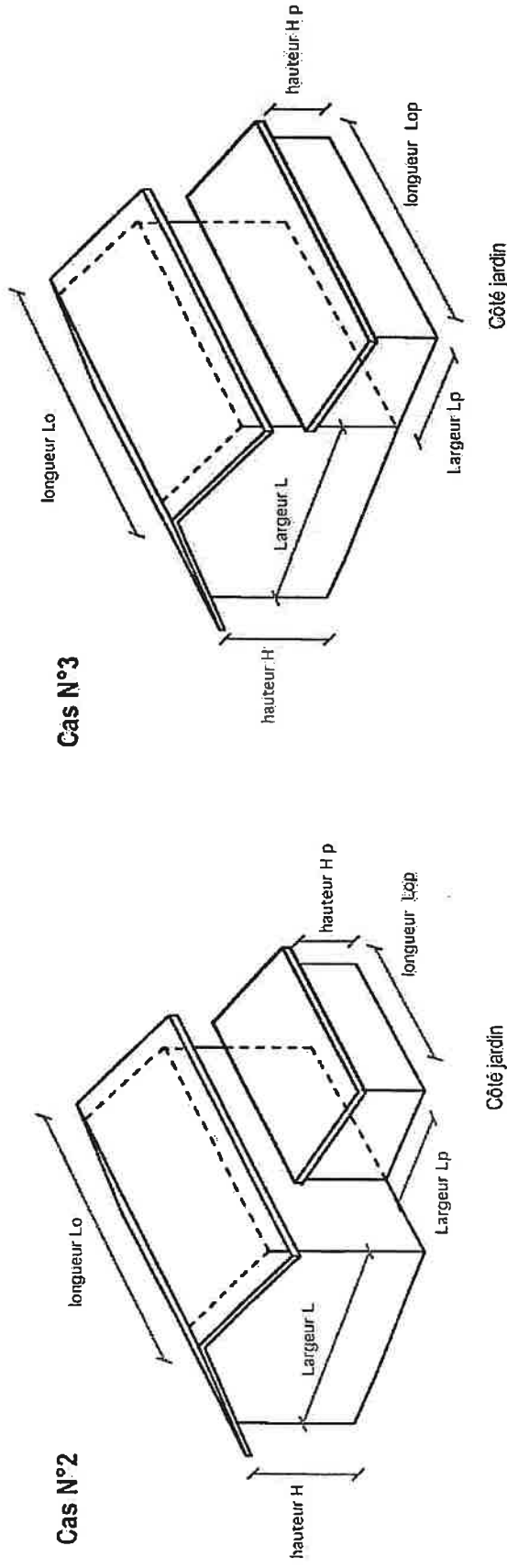
La largeur doit être sensiblement la même entre le petit volume et le grand (une tolérance sera admise).

La différence de hauteur entre ces deux volumes doit être significative et d'au moins 1 étage : $H = 2Hp$

Cas N°1



2 bis - AJOUT D'UN VOLUME ... suite



Cas N°2 et 3

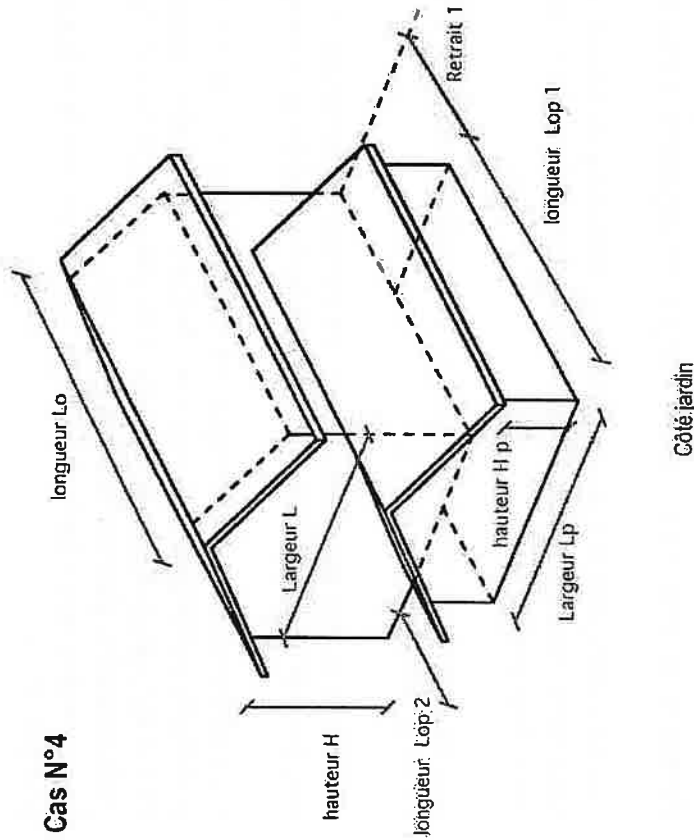
Le rapport entre la longueur Lop du petit volume et la longueur Lo doit être de l'ordre de : $Lop \geq 0,5 Lo$ sans être supérieur à Lo.

La largeur Lp ne doit pas être supérieure à $0,5 \times L$ (une tolérance sera admise).

La différence de hauteur entre ces deux volumes doit être significative et d'au moins 1 étage : $H = 2Hp$

2 bis - AJOUT D'UN VOLUME ... suite

Cas N°4



Cas N°4 :

Le chevauchement doit être significatif et ne peut se tenir que sur un côté. Il est interdit côté rue ou côté accès pour les lots 11, 12, 13, 14.

Le petit volume (partie bâtie) doit être au minimum en retrait (retrait 1) de 2m par rapport au grand volume sur un côté (côté rue pour les lots 5, 8, 9, 10). Un débord de toiture ou auvent est admis dans l'emprise du retrait 1.

Le chevauchement doit se réaliser le plus proche possible de la ligne de faîtage du petit volume. Les deux pans de toitures du petit volume sont de même largeur et les pentes identiques entre petit et grand volume.

La largeur du petit volume doit être la plus proche possible de celle du grand volume (à 10% près).

La longueur Lop1 du petit volume doit être au minimum celle de la largeur Lp.

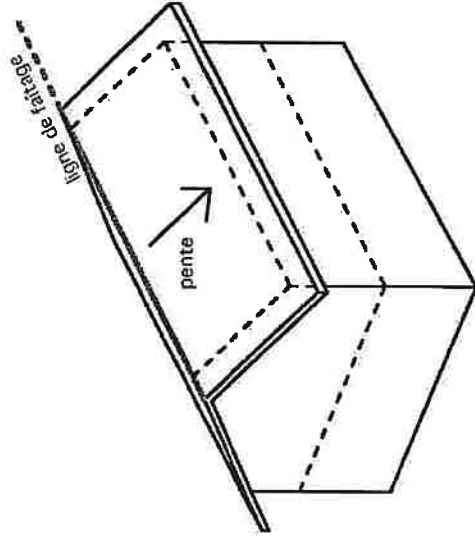
La longueur Lop2 doit être significative c'est à dire qu'elle doit pouvoir accueillir une pièce de vie au minimum et sans être supérieure à 0,5 Lo.

La différence de hauteur entre ces deux volumes doit être significative et d'au moins 1 étage : $H \geq 2H_p$

3 - LES TOITURES

Selon le plan de composition du bâtiment.

- Le sens du faîtage est établi par le plan de composition d'ensemble. (cf page 16).
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures sont obligatoirement à deux pentes dans le sens convexe.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique pour les différents volumes d'un même projet et comprise entre 25% et 45%.
- Les décrochés de toitures en volumes sont interdits. L'ensemble du bâtiment devra se situer sous un plan de toiture simple, rectangulaire et à deux pentes.
- La couverture sera réalisée soit en tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge dites "romanes" comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique.
- Le débord de toiture est obligatoire sur les 4 côtés du bâtiment, et sera au minimum de 40 cm (hors égout).
- La rive de faîtage sera réalisée avec une planche de bois peinte ou laissée dans son état naturel (bois de classe de risques 4 ou vernis mat incolore).
- Les découpes de toitures irrégulières sont interdites. Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux parties situées en dessous; à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de la toiture.
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).



4 - LES FAÇADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, ce qui signifie qu'elles devront être composées et qu'elles ne seront pas une simple addition de fenêtres.

Aucune façade ne pourra être aveugle, c'est à dire sans percements.

Cela implique une attention apportée à toutes les orientations de la maison.

- Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. (la finition de l'enduit, c'est à dire le grain et la texture devra être une finition de type gratté ou brossé fin)

Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

- La teinte des enduits devra être choisie dans une palette déposée en mairie. Toute autre teinte d'enduit de façade et de finition sera interdite. Les dossiers de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux devront indiquer les teintes d'enduit choisies. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois.

Dans le cas d'une modification de la couleur pendant le chantier, la conformité du permis de construire sera refusée et il sera demandé une modification de la teinte.

- L'utilisation de bardage bois en façade (bardage sur isolation par l'extérieur) ou la construction bois est autorisée.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être accepté s'il prend en compte les caractères du site et des architectures locales pouvant faire référence.

5 - LES PERCEMENTS

Les baies, à l'exception des portes cochères et des baies du séjour (baie dont la hauteur et la largeur sont au moins égale à 2,00m) devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,2 (hauteur divisée par largeur = 1,2 au minimum). Les autres portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Les arcs brisés, cintrés ou en anse de panier sont interdits. L'ensemble des ouvertures devront être couvertes d'un linteau droit.

6 - LES MENUISERIES EXTERIEURES

- Les portes pleines, d'entrées devront être réalisées en bois.
- Les volets seront en bois obligatoirement. Les volets en PVC sont interdits.
- Les garde corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire dans un seul plan.

7 - CHEMINEES

Les conduits de cheminées (en toitures) extérieurs seront enduits selon la teinte et la finition de l'enduit de la maison. Ils pourront être réalisés en brique rouge ou en pierre (granit équivalent à la teinte locale). Dans le cadre d'un projet architectural spécifique, ces éléments pourront être réalisés en inox.

8 - LES CLÔTURES SUR RUE

Les clôtures sur rue constituent une partie essentielle de l'unité et de l'homogénéité de l'opération et des espaces publics. Elles permettent par leurs unités de traitement de renforcer la cohérence urbaine de l'ensemble.

- Les clôtures sur rue seront réalisées pour les parties identifiées en orange sur le "plan d'aménagement d'ensemble" par mur bahut en pierre (granit équivalent à la teinte locale, appareillage à définir) de 1,20m de haut (épaisseur minimum 30cm). Il sera surmonté d'une couverture béton d'épaisseur comprise entre 5 et 8 cm avec une faible pente de rejet des eaux et faible débord (5cm maximum).

Les coffrets des différents opérateurs, ainsi que les boîtes à lettres seront incorporés dans le mur en pierre de façon identique d'un lot à l'autre.

Ces murs ainsi que la mise en place des coffrets et boîtes à lettres seront à la charge de l'aménageur.

- Le reste des clôtures sur rue seront composées d'un grillage et d'une haie végétale. Ces haies ne pourront pas être supérieures à 1,50m. Elles devront être taillées régulièrement pour ne pas dépasser ce niveau.

9 - LES CLÔTURES ENTRE PARCELLES

Les clôtures entre parcelles seront réalisées par une maille en acier grillagées et plantées de chaque côté d'une haie végétale d'une hauteur inférieure à 1,5m.

10 - LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons sur rue seront réalisés en bois (plein ou légèrement ajouré).

Clôtures sur rue > détails

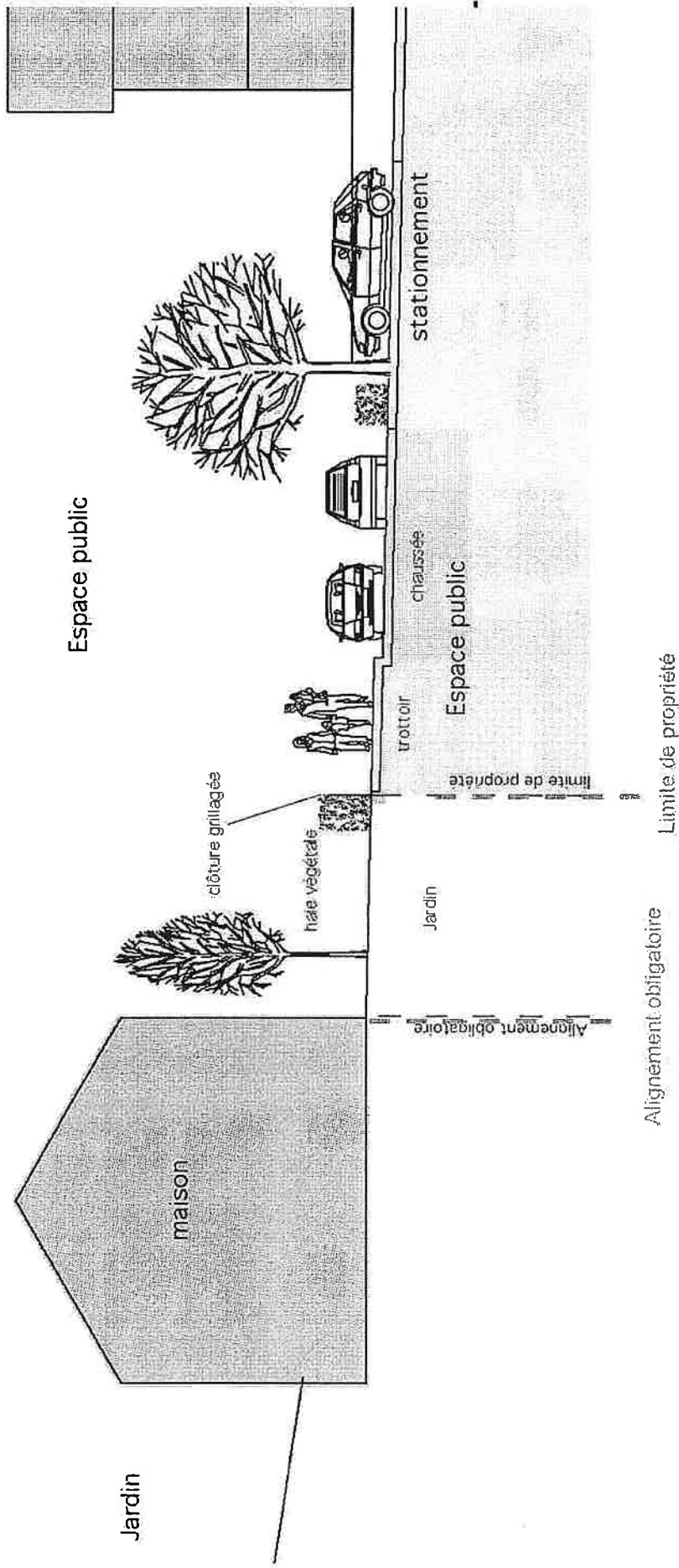
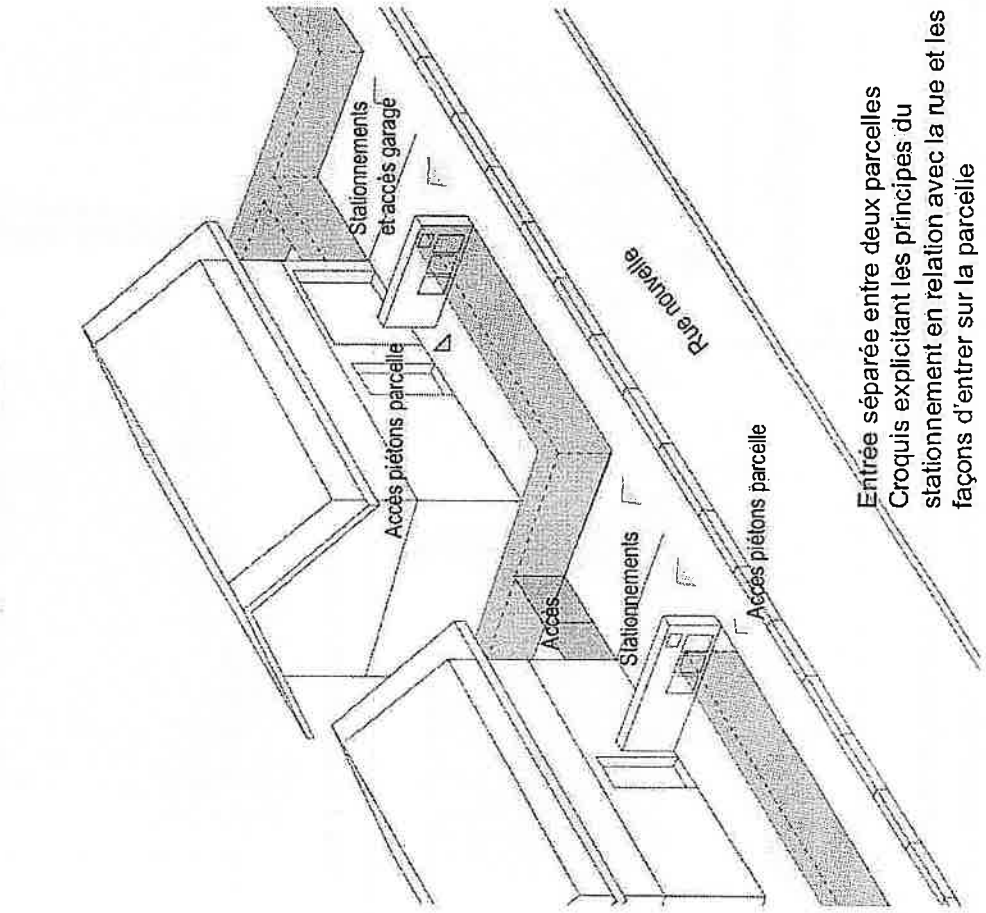


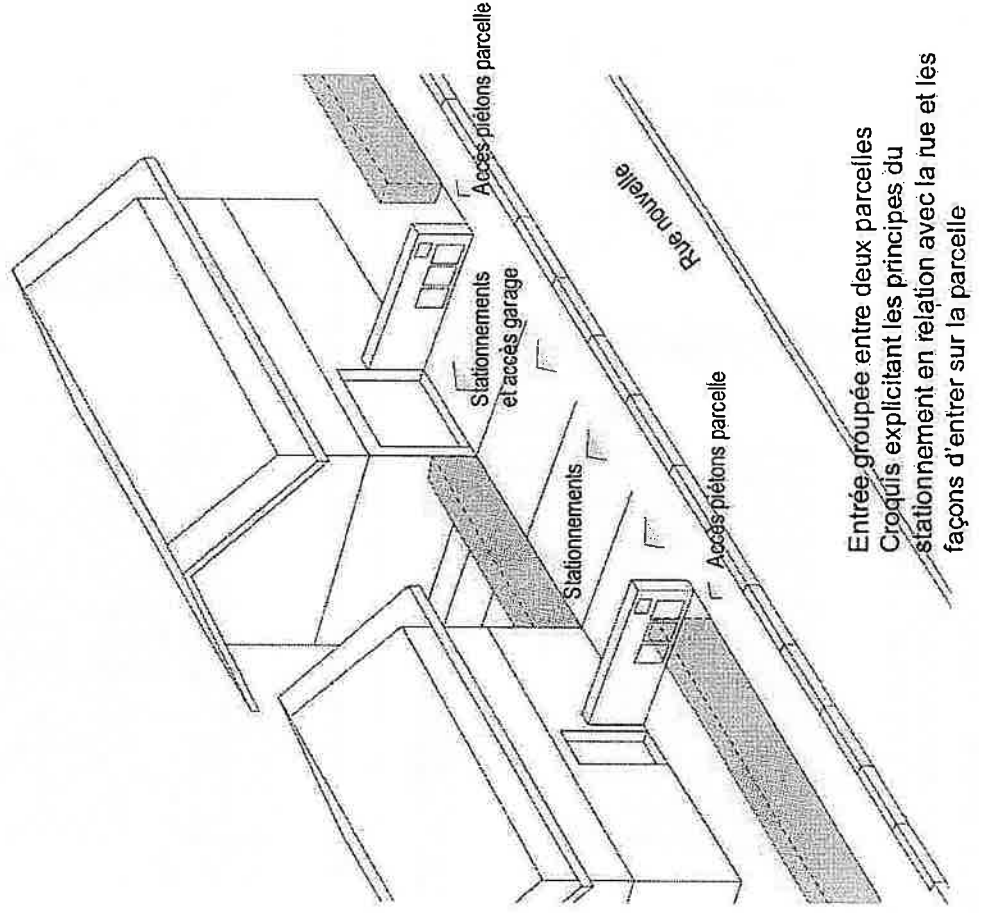
Schéma des clôtures sur rue
Vue en coupe

11 - LES GARAGES ET STATIONNEMENTS DES VÉHICULES

Sur chaque lot, seront aménagées deux places de stationnement. Cet espace prévu au "plan d'aménagement d'ensemble" ne pourra ni être clôturé, ni couvert. Il servira aux stationnements des véhicules devant les maisons. Il devra être réalisé par l'aménageur et vendu avec le lot comme espace privé non clôturable.



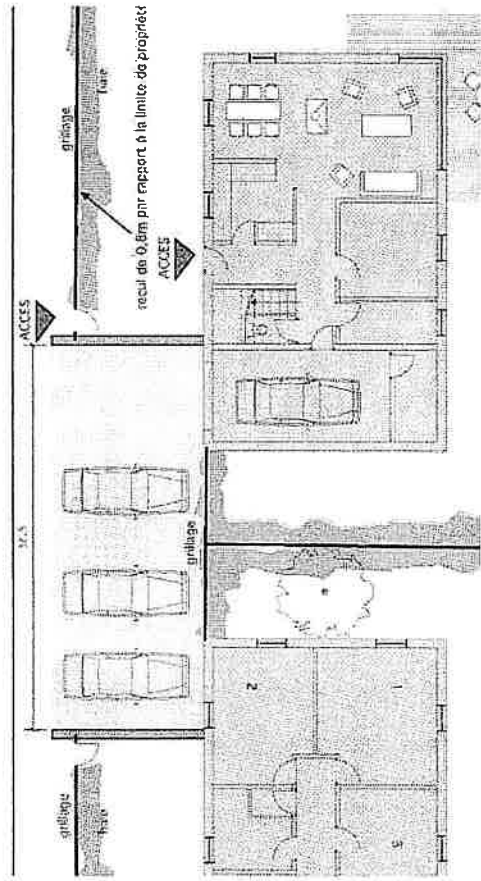
Entrée séparée entre deux parcelles
Croquis explicitant les principes du stationnement en relation avec la rue et les façons d'entrer sur la parcelle



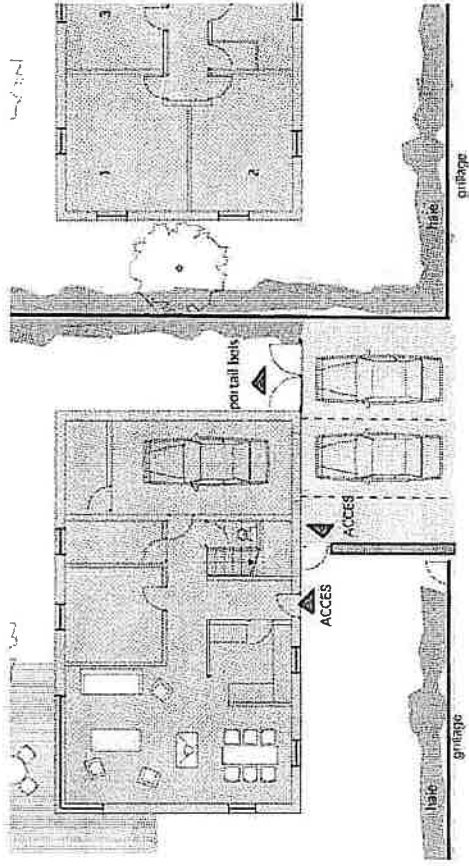
Entrée groupée entre deux parcelles
Croquis explicitant les principes du stationnement en relation avec la rue et les façons d'entrer sur la parcelle

Stationnements et façons d'entrer chez soi > exemples

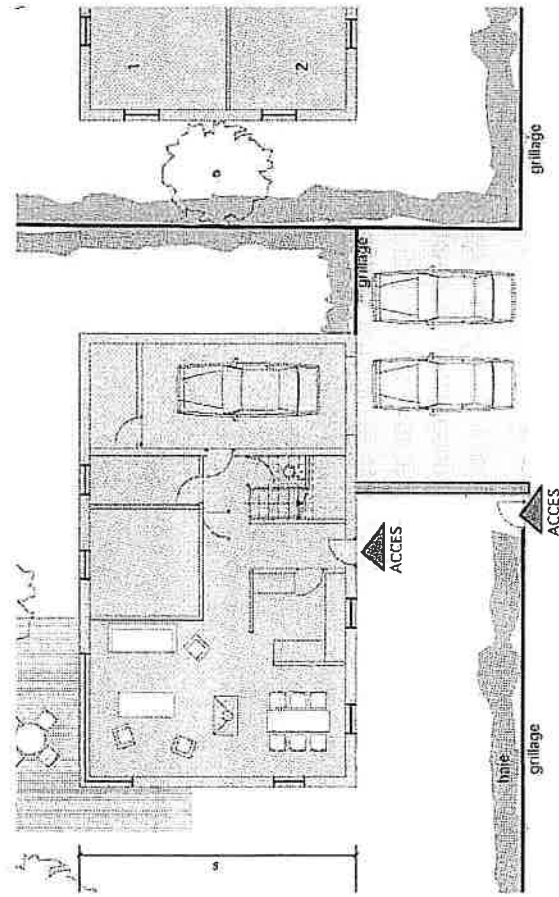
Cas d'un stationnement jumelé entre deux parcelles



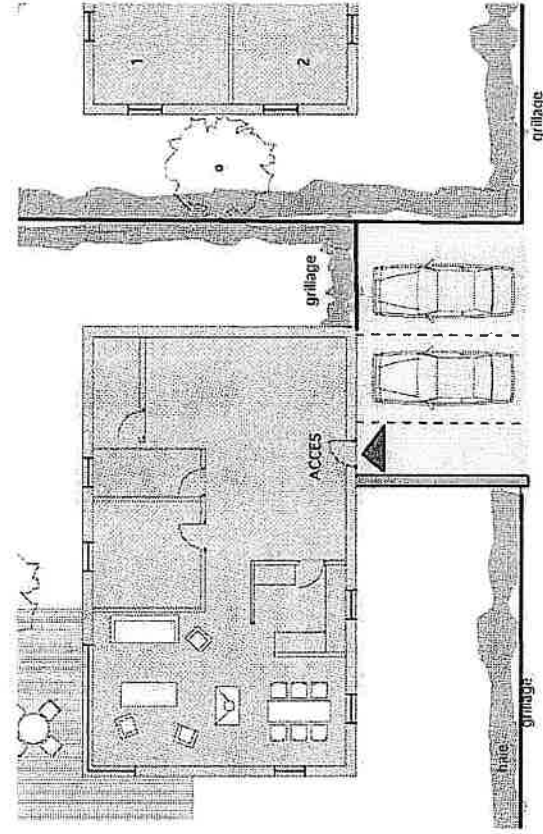
Cas d'un accès piétons depuis l'espace de stationnement et d'un accès à la parcelle le long de la limite séparative



Cas d'un accès piétons depuis la rue



Cas d'un accès à la maison directement depuis l'espace de stationnement



12 - EXTENSIONS FUTURES ET OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (cos) est fixé par le règlement d'urbanisme pour cette zone NAA à 0,4.
Cela signifie que pour 100m² de terrain il est possible de construire 40m² de surface hors œuvre nette (shon).

Les pétitionnaires doivent donc anticiper lors de la création de leur projet les "futurs" et "probables" agrandissements de leur maison, et ceci dans le respect du présent règlement.

Ceci peut être réalisé par exemple :

- en surélevant d'un étage le petit volume ajouté, à condition de dimensionner les fondations et les murs en conséquence (possible dans le cas N°1 uniquement),

- en construisant un petit volume ajouté s'il n'est pas construit dès l'origine. Il faut peut-être dans ce cas prévoir une disposition du plan adéquate et faire réaliser dès la construction le sous-œuvre permettant la création d'un passage. Ce futur passage sera comblé dans l'attente de la création de cette extension,

- en continuant le grand volume initial;

- en augmentant la surface du petit volume initial (cas N°2 ou en transformant N°3 en N°4).

Simulation axonométrique

Simulation schématique des principes de compositions et des volumétries.

