

Cuers

Plan Local d'Urbanisme



PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....23 mars 2017

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 février 2019

Modification n°2 prescrite par arrêté municipal du.....29 juin 2021

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 avril 2023

Table des matières

1. Préambule	3
1.1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1.2. PORTÉE GÉNÉRALE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	4
1.3. ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
2.1. OAP N°1 - SAINT-LAZARE	5
2.2. OAP N°2 – ENTRÉE SUD.....	7
2.3. OAP N°3 – PEIREGUINS	9
3. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	22
3.1. Zone AU à dominante d'habitat ou mixte.....	22
3.2. Zone AU à dominante d'activités.....	22

1. Préambule

1.1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1.2. PORTÉE GÉNÉRALE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article L151-6 du Code de l'urbanisme encadre le contenu des OAP :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Le PLU de Cuers comprend 3 OAP qui portent sur l'aménagement de 3 secteurs de la commune, correspondant aux zones d'urbanisation future (zones AU) réglementées :

- OAP n°1 : Quartier Saint-Lazare (1AUa)
- OAP n°2 : Entrée sud (1AUEa)
- OAP n°3 : Quartier Peireguins (UBa)

L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose également qu'en ce qui concerne l'aménagement :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : (...) Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; (...)

Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...). »

Les OAP du PLU de Cuers portent sur les zones d'urbanisation future (zones AU) réglementées. Elles ne se substituent pas au règlement de ces zones (pièce n°4). En revanche elles apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, et de qualité environnementale et de prévention des risques. Par ailleurs, elles comportent un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur concerné.

1.3. ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les zones AU réglementées et les zones AU dites « strictes » (non réglementées) pour donner un aperçu général du projet d'aménagement pour les prochaines décennies. Les zones AU strictes (2AU) sont localisées dans l'attente de projets et pour laisser des marges de manœuvre à la commune, au cas où les projets seraient bloqués sur les zones AU réglementées (1AU).

Sur deux zones réglementées, déjà classées en zone NA au POS, la réalisation d'OAP n'est pas nécessaire compte tenu, soit de la configuration du terrain (1AUT du Puy) destiné à recevoir un seul projet, soit de la viabilité des terrains (1AUE de Saint-Lazare).

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. OAP N°1 - SAINT-LAZARE





SECTEURS	Superficie (ha)	Ambiance SCOT PM	Densité (logt/ha)	Nombre de logements	Part LLS (%)	Nombre de LLS
ST-LAZARE NORD-O	1,4	Périurbaine	50	70		
ST-LAZARE NORD-E	2,5	Périurbaine	50	125		
ST-LAZARE ACTIVITE	1,3	Périurbaine	/	/	/	/
TOTAL CONSTR ST-LAZARE	5,2	Périurbaine	50	195	40 %	78
TOTAL ST-LAZARE	9,5	Périurbaine	50	195	40 %	78







LEGENDE






ETAT INITIAL

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie existante
-  Ruisseau
-  Problématique de gestion des eaux pluviales à intégrer

AMENAGEMENTS (Tracés de principe)

-  Voie de desserte interne projetée
-  Carrefour à aménager
-  Voie structurante à aménager (bouclage interquartiers)
-  Espace public à créer

PROGRAMMATION

-  Secteur à vocation principale d'habitat (petits commerces autorisés)
-  2,5ha Superficie du secteur
-  50 logt Nombre de logements minimum
-  25% Part minimale de logements locatifs sociaux
-  Secteur à vocation principale de bureaux et de commerces

QUARTIER SAINT-LAZARE

Contexte

Au sud du village, le quartier Saint-Lazare est déjà partiellement urbanisés entre la RDN97 et l'autoroute A57. Dans le schéma de développement communal ce secteur était déjà envisagé comme un secteur stratégique pour l'urbanisation des quartiers Sud.

En lien avec l'aménagement du nouveau quartier du Peireguins, le projet vise la structuration inter-quartiers de cette partie de la commune, notamment à travers la réalisation d'une voie de bouclage, qui à terme reliera le giratoire de l'avenue Léon Amic (RDN97) aux Peireguins jusqu'à l'avenue Maréchal Leclerc.

Le projet envisage une mixité sociale et fonctionnelle, avec une part conséquente de logements locatifs sociaux et également des activités (bureau, commerces et activités de services).

Explication des choix

L'urbanisation de ce secteur en continuité de quartiers existants et à proximité du village et des centralités (commerces, services et équipements) s'inscrit dans la logique du développement de l'urbanisation cuersoise. La création d'une voirie de bouclage de profil large facilitera les déplacements des habitants et notamment les modes actifs (piétons, cycles).

Suite aux conclusions de l'étude d'impact de la chambre d'agriculture, une grande partie des terrains exploités est maintenue en espaces agricoles et bascule en zonage agricole, afin de consolider les activités existantes.








Les simulations estiment un potentiel de 175 logements sur la base d'une densité de 50 logements / ha.

2.2. OAP N°2 – ENTRÉE SUD









ETAT INITIAL

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie existante
-  Ruisseau
-  Noue, ouvrage maçonné
-  Noue, fossé enherbé
-  Eléments de paysage à conserver
-  Eléments de paysage du type haie

AMENAGEMENTS (Tracés de principe)

-  Voie de desserte projetée
-  Voie de desserte à requalifier
-  Carrefour à aménager
-  Voie supprimée
-  Principe de liaison douce
-  Franchissement piéton
-  Espaces paysagés à créer
-  Point de vue à préserver
-  Composition (orientation préférentielle des trames)

PROGRAMMATION

-  Secteur à vocation principale de bureaux, services et commerces
-  Superficie du secteur (découpage indicatif)
-  Hauteur du bâti
-  Habitations existantes

QUARTIER ENTRÉE SUD

Contexte

Le secteur de l'OAP se situe au Sud du village, en entrée de ville à proximité de la bretelle Sud de l'autoroute A57. Ce quartier d'entrée de ville est déjà partiellement urbanisé de part et d'autre de la RDN97.

Dans son ensemble, le site présente une sensibilité paysagère importante, sensibilité liée à un paysage très ouvert côté plaine à l'Est de la route.

Ce secteur d'entrée de ville fragmenté, est aujourd'hui majoritairement résidentiel bien que quelques entreprises de Bâtiment et la Station Total y soient implantées.

Objectifs et choix

L'aménagement de ce secteur a deux ambitions :

- Proposer une urbanisation de qualité en entrée de ville et utiliser la lisibilité et l'accessibilité des espaces de part et d'autre de la RD.
- Répondre aux besoins en services, équipements et bureaux de la commune, notamment sur son secteur Sud. Les Orientations d'Aménagement proposées ont pour intention d'inscrire le nouveau quartier en continuité de l'urbanisation existante, en prenant en considération : la topographie du site et la présence d'espaces naturels (ruisseau, terres agricoles, bosquets...), la forme du bâti environnant et le réseau viaire adjacent et, enfin la réalisation du maillage en modes doux.

Explication des choix

L'urbanisation de ce secteur en continuité de quartiers existants et à proximité du village et des centralités (commerces, services et équipements) s'inscrit dans la logique du développement de l'urbanisation cuersoise. Il est envisagé comme un secteur stratégique pour l'urbanisation des quartiers Sud.

En effet ce point d'arrivée à Cuers, n'est pas exploité comme un lieu dynamique qui marque l'entrée de la ville. Il permettrait le développement des services, commerces ou équipements pour les habitants.

2.3. OAP N°3 – PEIREGUINS



QUARTIER PEIREGUINS

Contexte

Le secteur de l'OAP se situe à l'Ouest du village, entre l'avenue Maréchal Leclerc, la rue Jean François Siri et l'autoroute A57. Ce quartier fait l'objet d'un parti d'aménager et est déjà en partie urbanisé. Il comprend une maison de retraite, des collectifs et des maisons individuelles.

Objectifs et choix

- L'objectif poursuivi est une extension de la partie centrale du village en greffe avec celui-ci, sous forme d'un quartier nouveau.
- Le programme de l'opération comprend environ 380 logements, répartis à la fois en collectifs R+2 maximum, et sous forme de constructions groupées ou en bandes en R+1.

Explication des choix

Afin de maintenir les règles applicables, le plan masse et les îlots établis lors de la délivrance du permis d'aménager et afin de poursuivre l'urbanisation entamée lors de la phase 1, ces OAP reprennent le plan masse et le règlement du lotissement originels.

Programme de l'opération

30 % des logements seront réservés à de l'habitat social en collectif R+2, ils seront localisés dans les îlots B et C. Les autres îlots de 1 à 11 seront destinés à recevoir des maisons mono-familiales en R+1.

Le plan masse ci-dessus correspondant au permis d'aménager est maintenu : îlots, voies, espaces verts, mail central, bassin d'orage....

Les logements sociaux sont localisés dans les îlots B et C. L'îlot B est déjà réalisé.

Tout comme les îlots : A,

n°1,

la maison de retraite.



En cas de dépôt d'une nouvelle autorisation d'urbanisme les règles applicables en matière de logements sociaux seront calculées au regard de l'ensemble du projet réalisé et à réaliser.

Maintien du règlement du lotissement

2

Commune de Cuers

PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT du quartier des Peireguins

Préambule

Ce règlement s'applique à l'emprise du lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager sur le quartier des Peireguins, classé en secteur UBa au POS modifié de Cuers approuvé par DCM en date du 15 mars 2011. Il ne modifie en rien les règles du dit POS qui s'imposent à ce règlement.

Il complète et précise la réglementation du document d'urbanisme communal en vigueur sur l'emprise du lotissement.

Rappel du caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés. Le bâti y est édifié en ordre semi continu ou en petits collectifs

Le lotissement du quartier des Peireguins inclus dans le secteur UBa du POS, est destiné à recevoir une urbanisation à vocation résidentielle, organisée autour d'une place publique comportant des commerces et des activités tertiaires, en vue de créer un pôle urbain secondaire en liaison avec le centre du village. Le bâti pourra prendre la forme d'un habitat diversifié, en collectif, groupé ou en bande. Le secteur UBa est soumis à servitude de mixité sociale soit 30 %.

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

ARTICLE 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1°) Occupations et utilisations du sol admises dans le lotissement

- les équipements administratifs, scolaires, culturels, socioculturels, sanitaires, médicaux ou paramédicaux, sportifs et de détente,
- les habitations, les annexes à l'habitation et les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques.
- Les lotissements.
- les constructions à usage hôtelier, de commerce, de bureau ou de service, de stationnement et d'artisanat compatible avec le caractère résidentiel du lotissement,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- la création d'installations classées constituant des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier et correspondant au caractère urbain central de la zone, soumises à déclaration préalable, sous réserve de ne pas entraîner en cas de panne, accident ou dysfonctionnement, de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

- Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

- L'autoroute A57, est classée voie bruyante de type 1.

Le lotissement du quartier des Peireguins inclus dans le secteur UBa du POS, conformément aux possibilités proposées par le code de l'Urbanisme dans l'alinéa « d » de l'article L.123-2, est soumis à la réalisation d'un minimum de 30 % de logements affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

L'application de cette servitude et de ce quota minimum sera calculée sur l'ensemble du lotissement par rapport au nombre de logements créé et donc de manière variable selon la densité des îlots à construire.

Le bilan global pourra être respecté du fait que le lotissement inclus dans la zone UB.a, sera réalisée dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCES VOIRIE

1°) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

Sur l'ensemble du lotissement inclus dans le secteur UBa du POS, les accès individuels aux propriétés ou lots riverains de la future place publique (l'emplacement réservé n°22 du POS) sont interdits depuis la place. Seuls pourront être autorisés depuis cette place: les accès piétons, les accès collectifs aux parcs de stationnement installés en sous-sol.

2°) Voirie

Toute voirie desservant une opération de construction ou de lotissement devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, et permettre le respect des conditions de sécurité. La largeur de la plate-forme devra être égale ou supérieure à 7 m et sera accompagnée d'un accès piétons, pour les opérations de plus de 10 logements.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

Toute voie en impasse comportera une aire de retournement. Chaque fois qu'il sera possible, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

Le tracé des voies primaires et secondaires doit répondre aux contraintes topographiques et donner une lecture claire et sensible du territoire.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Eau

Toute construction devra être alimentée en eau potable sous pression par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

2°) Assainissement des eaux usées

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le traitement des eaux résiduelles industrielles.

L'évacuation des eaux résiduelles et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

3°) Assainissement des eaux pluviales

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer de manière gravitaire dans le réseau public, par des caniveaux, fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

Les eaux pluviales tombant sur les lots privatifs devront être dirigées à la charge de chaque propriétaire de lot vers le collecteur public.

Les plans parcellaires annexés aux actes de vente des lots devront mentionner les servitudes d'évacuation des eaux pluviales sur les lots privatifs.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

En ce qui concerne l'épuration des eaux pluviales, le déshuilage et la séparation des hydrocarbures provenant des surfaces de chaussée ou de parking, seront effectués grâce à un dispositif ad hoc réalisé dans le cadre de l'aménagement du bassin d'orage du lotissement.

4°) Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte seront soit souterrains, soit intégrés au bâti, soit apposés en façade et devront figurer dans les documents de demande de permis de construire ou de lotir.

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementée

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

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

1°) Tout point d'une construction sera implanté en recul de :

50 m pour les habitations ou 40 m pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute :

- Les constructions doivent être implantées, coté sud et coté nord de l'emplacement réservé n° 22, en limite de celui-ci.
- 5 mètres minimum par rapport aux emplacements réservés 19, 20 et 25,

Au droit des autres voies et des espaces verts publics, les immeubles collectifs, les constructions groupées ou en bande, ou la construction individuelle de l'îlot 6, et leurs garages, seront implantés dans le respect des principes d'implantation figurés sur les plans 2.3 et 2.4, suivant le cas, comme prévu aux dits plans :

- soit en limite d'emprise,
- soit à 3 mètres minimum de la-dite emprise, sans que ce prospect ne soit inférieur à H/2.

(H étant la hauteur de la construction définie à l'article 10 du présent règlement).

Concernant les garages des maisons individuelles, si leur entrée n'est pas implantée à l'alignement, celle-ci devra être située à 5 mètres en retrait, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone, à la condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article UB 11 du règlement du POS.
- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date de la publication du P.O.S.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les clôtures.

Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie de desserte, afin de sécuriser le débouché et de permettre le stationnement d'un véhicule entre le portail et l'emprise de la voie, et ainsi faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour préserver une unité d'ensemble, à l'exception d'une construction située sur l'îlot 6 proche de la parcelle cadastrée section E n° 248, les constructions individuelles isolées sont interdites sur le lotissement, la localisation de leur implantation devra respecter les principes d'implantations contiguës, figurés sur les plans n° 2.3 et 2.4.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

1°) Toutes les constructions, y compris les annexes, devront être implantées en limite séparative, ou à une distance minimum égale à H/2. Toutefois au droit des fonds voisins du lotissement, les constructions devront respecter un prospect (L) égal ou supérieur à : $H/2 \geq 4$ mètres.

La hauteur H étant celle définie à l'article 10 du présent règlement.

2°) les bassins des piscines et bassins d'agrément devront être implantés à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

3°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1°) Les constructions non contiguës, y compris les annexes, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m ($L \geq H \geq 4m$).

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour les piscines et les bassins d'agrément.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel :

L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de constructions situées au-dessus du sol (y compris les éléments balcons, loggias, bow-windows, bandeaux, etc.). Les bassins, plan d'eau, piscines, plages et margelles comprises, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel, ne rentrent pas dans l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne pourra en aucun cas dépasser 72 % de la surface du terrain d'assiette de la dite construction.

Dispositions particulières :

Les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise sus définie de plus de 10 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics, à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou de gendarmerie, aux équipements publics d'infrastructure et également aux constructions et aménagement de bâtiments affectés à un service public.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

7

La hauteur (H) des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses.

Autour de l'ER n° 22, correspondant au mail central, la hauteur absolue se mesure dans le profil en travers du bâtiment.

2°) Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

9 mètres, à l'exception des constructions situées en façades des emplacements réservés 19, 20 et 25 où la hauteur ne pourra être supérieure à 7 mètres.

Toutefois la hauteur des constructions mono familiales ne pourra être supérieure à 7 mètres.

3°) Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

- les œuvres architecturales publiques telles que monuments, clochers, etc., non habitables ni utilisables pour activité,
- dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S. et ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 2°) du présent article,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR

1) dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Façades

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, soit en retrait soit à l'alignement des voies. La qualité et l'esthétique des façades sera par conséquent très directement responsable de la qualité des rues et paysages urbains.

Les façades en maçonnerie réalisée avec des matériaux destinés à être recouverts devront être enduites.

En aucun cas ces matériaux ne pourront être laissés apparents.

Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite « grattée », frottassée, talochée ou écrasée.

Les coloris (quelle que soit la nature des matériaux utilisés : bois, pierre, enduits, verre, etc...) devront être choisis dans la palette de couleur déposée en mairie et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

Les matériaux métalliques sont interdits sauf les éléments de décor.

Pour les constructions annexes, de type abri de jardin, le bois est recommandé.

3) Ouvertures

Dans le bâti traditionnel, les ouvertures sont généralement beaucoup plus hautes que larges, dans un rapport pouvant aller jusqu'à 2,5 pour 1. Souvent ce rapport diminue dans les étages supérieurs.

Les constructions nouvelles ou les modifications devront s'inspirer de ce principe. Le rapport hauteur sur largeur des fenêtres ne pourra être inférieur à 1,3 sur 1 sauf au dernier étage, pour les portes de garages et les loggias.

4) Modénature

Les façades pourront être rythmées par des éléments de décoration tels que cadres de fenêtre ou de porte, bandeaux, corniches, moulures, etc...

5) Menuiseries

Elles seront préférentiellement en bois notamment pour les volets. Les vernis transparents et les teintes "bois naturel" sont interdits.

Toutefois pour des raisons de performance énergétique, des volets roulant à lames orientables en bois ou métalliques avec coffres intégrés aux bâtiments, et garantissant une isolation thermique seront admis.

6) Balcons

Pour les constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives conformément aux articles UB6 et UB7 du POS en vigueur, la hauteur des balcons n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments collectifs, ou les individuels en bande, la hauteur des balcons surplombant les voies de circulation ou de desserte privées ne doit pas être inférieure à 4,50 m par rapport au niveau de cette chaussée.

Elle n'est pas réglementée en surplomb des jardins et espaces verts privés.

L'avancée des balcons à l'intérieur de la bande de retrait imposée aux constructions est : interdite, en ce qui concerne les règles édictées par rapport à la voie nationale, départementale et communale.

- admise dans la limite de 1 mètre maximum en ce qui concerne les règles édictées par rapport aux limites séparatives et voies privées

7) Les gardes corps

Les gardes corps des balcons, loggias, des montées d'escaliers extérieurs ou des terrasses, pourront être soit en ferronnerie soit en maçonnerie.

Les matériaux de type "vitre", "altuglass", ou en bois sont strictement interdits.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

8) Devantures de magasins

Elle doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

Les devantures "caissons" traditionnelles en bois devront servir de référence.

Les matériaux tels que lambris industriels sont interdits.

9) Enseignes

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur et sont interdites dans les rues de moins de 5 m de large de façade à façade. Les caissons lumineux sont interdits.

10) Toitures

Les toitures si elles sont en pentes, celles-ci doivent être comprises entre 27 et 35 % et recouvertes de tuiles de type "canal" ou "ronde" de teinte "terre cuite vieillie".

Les plaques ondulées non recouvertes de tuiles de couverts sont interdites. Dans tous les cas, elles devront être de teinte proche de celle des tuiles. Les génoises doivent comporter au minimum un rang.

11) Toitures terrasses, solarium

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de la toiture.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant et ne présentant aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

12) Souche, cheminées

Les souches et cheminées doivent être simples. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

13) Coffrets techniques, blocs de climatisation , chaufferie, machinerie

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les blocs de climatisation seront intégrés dans le mur de façade opposée à la voie de desserte, leurs eaux de condensation doivent être collectées et dirigées directement dans

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

Toutefois, une implantation intégrée dans les haies privées sera admise, sauf en façade sur la voie de desserte du lot.

14) Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12. (et non L 422-2 comme indiqué par erreur au POS)

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures sur voies constituent, au même titre que le bâti dans le centre ancien, l'élément physique qui délimite les rues et les espaces publics.

De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

Les clôtures pleines sont interdites, leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Au droit des voies, et sur les retours aboutissant aux garages, les jardins privatifs des lots seront bordés par des haies arbustives d'essences variées implantées sur les lots, à 50 centimètres en retrait. Les haies devront être arasées à 1,50 mètre de hauteur.

A l'intérieur des lots et sur chacun d'eux, le long des limites séparatives, les clôtures devront être doublées de part et d'autre d'une haie arbustive d'essences variées, dont la hauteur maximum ne pourra en aucun cas dépassée environ 1,50 mètre. Cette haie devra être plantée à 50 centimètres minimum de la limite.

Entre les garages contigus et la voie de desserte, la limite séparative des lots pourra être matérialisée au sol, mais ne sera pas clôturée, pour des raisons d'esthétique et de commodité de circulation piétonne autour des véhicules en stationnement devant les garages.

Les panneaux en béton dits « ajourés », les simples grillages, ou les palissades, sont interdits notamment les palissades en plastic.

Au droit de l'espace de jeux situé près de l'lot 6 entre les constructions édifiées en limite de cet espace et sur cette limite, des murs pleins en maçonnerie enduits de 2 mètres maximum de hauteur sont autorisés.

15) Portails

Au droit des voies, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie, afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre le portail et la dite voie et faciliter ainsi l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises. Les piliers des

portails, ou ceux des portillons implantés le cas échéant sur le retour, entre l'entrée du garage et la voie de desserte, ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau du sol.

En tout état de cause, les zones de stationnement des véhicules doivent figurer sur le plan de masse du permis de construire et seront soumises à la délivrance de la conformité.

16) Soutènement et terrassement

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objet de la demande et des activités qui y sont pratiquées et s'intégrer dans le paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

17) Panneaux solaires

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses et discrètes possibles.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

1°) Dispositions générales

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Pour les parkings communs, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² complétés des aires de manœuvres suffisantes. (

Pour les parkings individuels privés la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme. Toutefois pour les personnes à mobilité réduite le quota de parkings devra être réalisé sur l'assiette foncière du lotissement.

2°) Nombre de places à prendre en compte

- modalité :

- Pour les projets dont la destination n'entre dans aucun de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

- Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre entier supérieur.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

- Dans tous les cas, l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, ou de la justification de leur existence sur le terrain.

- Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble.

Sur l'ensemble du lotissement les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement au moins, à l'exception du logement locatif social ou il pourra être envisagé à minima une place de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

c) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtels,

d) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration,

e) pour les commerces :

- commerces alimentaires :

a) surface de vente inférieure à 200 m² : une place pour 25 m² de SHON,

b) surface de vente supérieure à 200 m² : une place pour 15 m² de SHON,

Pour les autres commerces : 1 place pour 20 m² de surface commerciale de vente.

Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

f) Pour les lieux recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements y sont interdits.

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux remarquables.

- Les arbres transportables devront être replantés.

- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

Commune de CUERS - Lotissement du Quartier des Peireguins - Règlement

Espaces libres et plantations :

Les espaces verts publics seront aménagés en jardin planté. Leur superficie est égale à 10% de l'emprise du lotissement déduction faite des espaces et voiries qui seront intégrés au domaine public communal.

Les espaces paysagers incluront tous les espaces publics : places minérales, chemins piétons plantés, aires de jeux, et tous les autres espaces communs. Ces espaces paysagers n'incluront en aucun cas les surfaces de stationnement et les chaussées.

- Il devra être décompté au minimum un arbre par tranche de 50 m² d'espaces verts. Les arbres devront être d'une essence donnant à l'âge adulte des sujets de haute futaie.

- les aires de stationnement de véhicules situées en plein air comporteront un arbre par tranche de 4 places, lorsque que les bandes de stationnement seront jointives ; ou un arbre toute les deux places de stationnement lorsque la bande de stationnement est isolée. Le nombre obtenu sera arrondi à l'unité la plus proche. Ces arbres seront répartis sur toute la surface de l'aire. Leur superficie n'entre pas en compte dans celle des jardins plantés.

- Il doit être aménagé au moins 5 m² d'espaces équipés de jeux par logement pour tout ensemble comportant plus de 20 logements ou lots. Cette surface n'entre pas en compte dans les jardins plantés.

- Pour les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer, le plan de masse du permis de construire devra préciser l'essence et la dimension des arbres, ainsi que la localisation des haies avec leurs essences arbustives variées.

Les plantations de haies arbustives d'essences variées le long des limites à l'intérieur des lots, devront respecter les dispositions prévues à l'article 11 §14 du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol :**

Le COS est fixé à 0,375 maximum, il est applicable à l'emprise du lotissement.

Dans le lotissement, la surface de plancher hors œuvre nette maximale est répartie par l'Aménageur- Lotisseur sur l'ensemble des îlots, à l'occasion de la vente ou de la location des lots, conformément aux dispositions de l'article R 442-10 du code de l'urbanisme.

Le cahier des charges de cession des terrains mentionnera par îlot ou lot vendu la répartition de la SHON maximale.

3. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

3.1. Zone AU à dominante d'habitat ou mixte

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'habitat (ou mixte) sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

Nom	Quartier	Statut	Prévisionnel
1AUa	Saint-Lazare	Réglementée	Étude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU pour financement et réalisation des infrastructures primaires.
2AUa	Pas Redon	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière
2AUb	Le Village	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière
2AUc	Saint-Pierre	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière

Ce classement est prévisionnel qui n'engage pas la commune dans procédures d'urbanisme à venir.

3.2. Zone AU à dominante d'activités

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'activités sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal :

Nom	Quartier	Statut	Prévisionnel
1AUEa	Saint-Lazare Entrée Sud	Réglementée	En l'attente de demande d'autorisations d'urbanisme
1AUT	Le Puy	Réglementée	En attente d'un projet
2AUE	Pouverel	Stricte	En attente d'un projet

Ce classement est prévisionnel qui n'engage pas la commune dans procédures d'urbanisme à venir.