

### CARACTERE DE LA ZONE

*Situé à 3 kilomètres au Sud du village, le Hameau du Mas de Bonnel a pour vocation le logement individuel et quelques activités agricoles et de service. En liaison avec cette zone, une zone sera réservée à l'implantation des infrastructures nécessaires liées à l'arrivée, depuis Montpellier, du tramway ou équivalent.*

---

### Article 1U9 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalable.

Toute construction liée à l'accueil d'une activité de logistique ou d'entreposage.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

La mise en place d'éolienne.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

### Article 2U9 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les bureaux, les services.

Les équipements publics et d'intérêt général.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

### **Article 3U9 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

#### **Voiries :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.
- Voies privées ou publiques existantes : ces voies ne doivent pas avoir une largeur inférieure à quatre mètres, et à six mètres lorsqu'elles desservent un groupe de constructions existantes ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de dix véhicules.
- Voies privées ou publiques à créer :
  - Les voies en double sens ne doivent pas avoir une plate-forme de roulement d'une largeur inférieure à 5,5 m ;
  - Les voies en sens unique ne doivent pas avoir une plate-forme de roulement d'une largeur inférieure à 3,5 m.

## **Article 4U9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Eaux pluviales**

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant une rétention des eaux pluviales sur la parcelle avant rejet de celles-ci dans le réseau pluvial public.

### **Réseaux divers**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

## **Article 5U9 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article 6U9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)**

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement et 4 m par rapport aux circulations piétonnes.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Ces dispositions ne concernent pas les surélévations des constructions existantes.

### **Cas Particuliers**

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos des espaces containers à ordures ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle .

### **Article 7U9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 mètres. Limite d'application de la règle : ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

#### **Une implantation en limite séparative peut être envisagée :**

- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale à plus ou moins 1 mètre ;
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

#### **Règles particulières :**

- Les constructions d'annexes isolées, garages, auvents, appentis ou les abris non clos, accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :

- a. En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
  - b. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 10 mètres de longueur par limite.
  - c. Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 0,60 m du terrain naturel. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

#### **Article 8U9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le haut au droit de la façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction réduite de moitié ( $L=H/2$ ). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification des constructions en rez-de-chaussée.

#### **Article 9U9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 10U9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est exprimée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas incluses dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faite de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 m.

## **Article 11U9 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Aspect architectural**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### **Façades**

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (teintes vives proscrites). Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. (A titre d'exemple : les briques creuses, les agglomérés). Les enduits seront de finition taloché fin ou gratté (Finitions interdites : grain grossier et écrasé).

### **Toitures**

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire. Dans une proportion de 50 % de la superficie des toitures de la construction sont admises :

- Les toitures terrasses ;
- Les toitures en zinc ou cuivre (bac acier proscrit) ;
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium laqué (polycarbonate proscrit).

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% de pente.

### **Dispositifs spécifiques**

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie. Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : Climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie, ou intégrés dans la construction derrière une grille à fleur de la façade. Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

### **Clôtures**

La hauteur maximale ne devra pas excéder deux mètres. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée. Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

## **Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 1 mètre des limites séparatives est interdit.

## **Energie solaire**

Sont admis l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques, ils devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

## **Article 12U9 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,45 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat : au moins deux places de stationnement par unité de logement sur la parcelle même.
- Dans le cas de logements sociaux le nombre de place est de 1 par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les commerces un emplacement pour 15 m<sup>2</sup> de vente.
- Pour les Hôtels une place de stationnement par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunions, restaurants le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de retraite, 0,5 place par lit.
- Pour les établissements d'enseignement pour adultes, 1 place de stationnement pour 4 personnes.
- Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélo-moteurs et motocyclettes.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération. Dans le cas où le pétitionnaire d'un permis de construire ne pourrait remplir les conditions de places de stationnement, il pourrait être assujéti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

### **Article 13U9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces naturels. A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées. Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes en types d'essence et de gabarit à l'âge adulte.

Au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser : les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier).



## **Article 14U9 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol (si règlementée), à l'implantation et à la hauteur des constructions.