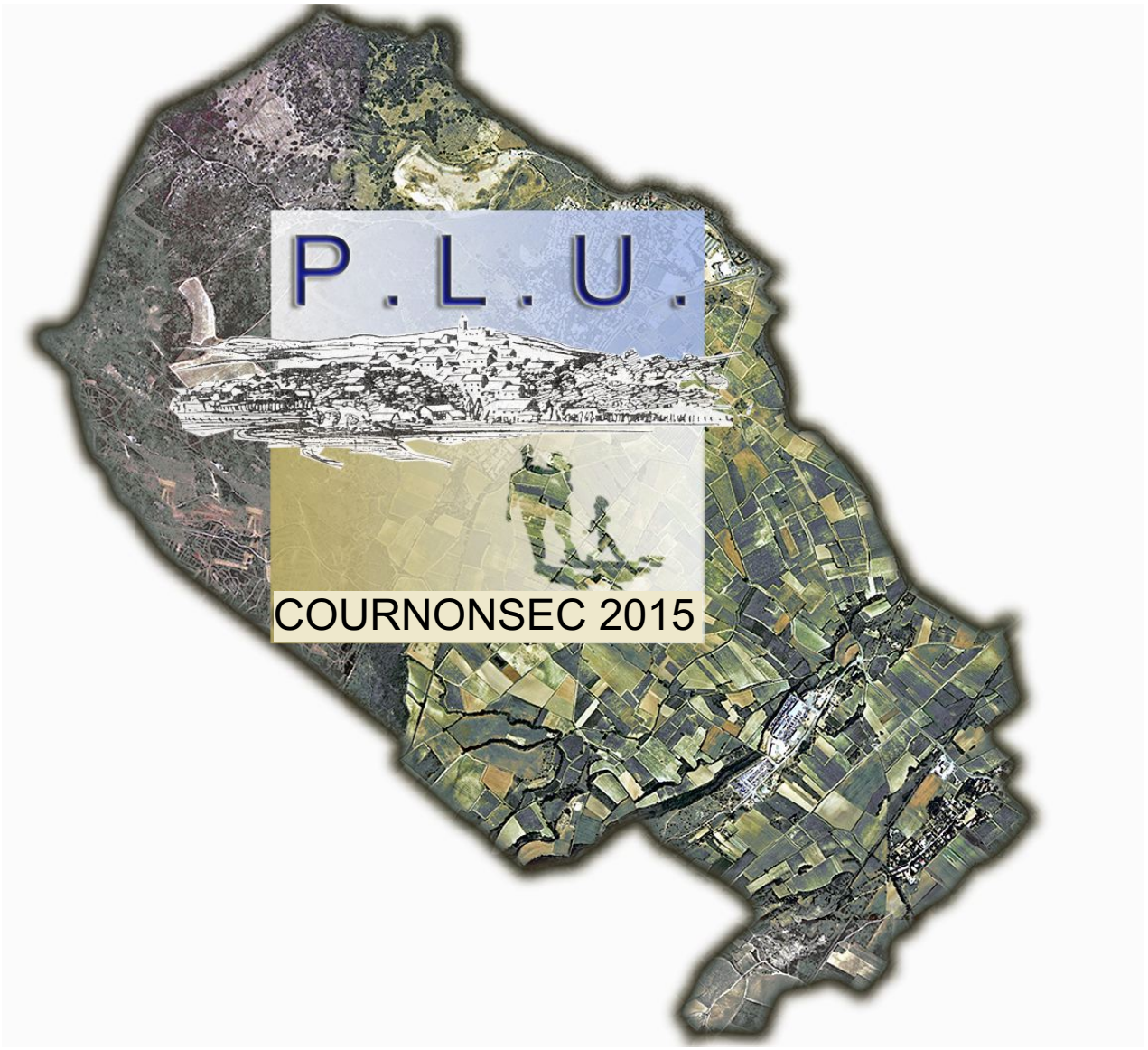
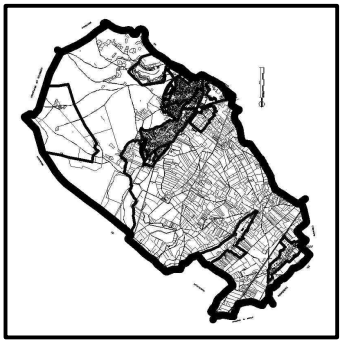


RÈGLEMENT DU P.L.U.

Arrêté par D.C.M. le : 12 août 2003

Approuvé par D.C.M. le : 8 décembre 2003
Modifié par D.C.M. le : 9 février 2005
Révisé par D.C.M. le : 7 novembre 2005
Modifié par D.C.M. le : 27 janvier 2011
Révisé par D.C.M. le : 27 janvier 2011
Révisé par D.C.M. le : 2 mars 2012
Modifié par D.C.M. le : 30 septembre 2015

Cournonsec



DATE	
OCT. 2015	

VERSION OCTOBRE 2015

COMMUNE DE COURNONSEC

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2003.
Révision simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2005.
Modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2005.
Modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2011.
Révision simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2011.
Révision simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 2 Mars 2012.
Modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil de Métropole en date du 30 septembre 2015.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cournonsec.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. :

1°) Les articles dits d'ordre public du R.N.U

2°) Les règles spécifiques des lotissements dont le maintien a été demandé par les co-lotis sous les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

3°) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent P.L.U. Elles sont également repérées sur le document graphique Planche n°3.

4°) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

5°) Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

6°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un pointillé spécifique et repérées au plan par les indices suivants :

✓ ***Zones Urbaines*** : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ***Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent*** les zones U1 à U9.

✓ ***Zones à urbaniser*** : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. ***Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :***

- la zone AU1. Elle dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son

aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU1a et AU1b.

- La zone AU2. Elle ne dispose pas à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est en continuité et desservie en partie par la zone AU1. Elle est divisée en trois sous-secteurs : AU2a, AU2b, AU2c.
- La zone AU3. Cette zone est une extension du centre ancien. Elle vient se raccorder sur les zones AU2 et U1. Son urbanisation est conditionnée par la création de la zone AU2. Les réseaux y sont partiellement présents.
- La zone AU4. Cette zone est située à l'Ouest du village. Les réseaux et les voiries sont présents dans sa périphérie immédiate. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU4a et AU4b. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.
- La zone AU5. Cette zone est située en limite de la RD 5. Elle sera le support d'une future entrée du village. Elle est caractérisée par une zone d'espaces boisés classés importante. Les réseaux et les dessertes sont existants en périphérie et de capacité suffisante pour desservir les constructions à venir. Son aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU5a et AU5b.
- La zone AU6. Il s'agit de la seule zone à urbaniser située au Sud de la RD5. Elle a pour vocation de recevoir des équipements sportifs et équipements publics. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.
- La zone AU7. Elle ne dispose pas à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est en continuité et desservie en partie par la zone AU1. Elle sert de liaison urbaine avec la zone AU8. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU7a, AU7b.
- La zone AU8. Cette zone, dans son ensemble, est desservie par une voirie bordant La Billière et qui devra être redimensionnée. Les réseaux nécessaires à ces infrastructures devront être créés.

  Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur AU8a d'environ 15,5 Ha, inscrit en grande partie dans l'emprise d'une ancienne carrière aujourd'hui inexploitée, a pour vocation de recevoir une centrale photovoltaïque y compris les bâtiments annexes nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.
- Le secteur AU8b d'environ 8,5 Ha pourra accueillir préférentiellement des équipements et infrastructures à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'un projet d'ensemble et sera subordonné à une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

➢ La zone AU9. *Cette zone située au sud de la commune entre la zone U8 (Cresse St Martin) et la zone U9 (Mas de Bonnel et Plagnol) a essentiellement pour vocation de recevoir les infrastructures de la future cave coopérative viticole intercommunale. Le logement est exclu de cette zone à l'exception d'un logement de gardiennage.*

✓ ***Zones agricoles*** : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. ***Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.***

✓ ***Zones naturelles*** : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. ***Elles font l'objet du titre V du présent règlement.***

Article 4 DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Espaces boisés classés et espaces verts protégés.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

4.2. Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe. Ils sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

4.3. Risques naturels.

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

Les zones concernées par les dispositions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

Trois types de zones ont été définis sur la commune de Cournonsec :

- **Sont classées en zone rouge R**, qui correspond à des zones inondables naturelles, non urbanisées : Le champ d'inondation du la Vène défini par géomorphologie.

- **Est classée en zone bleue BU**, le secteur urbanisé, situé dans le champ d'inondation de la Billière, sur lequel les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s.

- **Est classé en zone bleue BU1**, le secteur partiellement urbanisé, situé dans le champ d'inondation de la Billière, sur lesquels les résultats de la modélisation de la crue centennale donnent une hauteur d'eau inférieure à 0,50m et une vitesse inférieure à 0,50m/s. Ils correspondent aux voiries et à une zone d'écoulement superficiel située au nord de la déviation de Cournonsec (RD5).

Elles sont figurées au document graphique par des hachures dont la signification est rappelée en légende.

Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en oeuvre les mesures de prévention nécessaires.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en oeuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux. Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un relevé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m.
- Le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée. C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du 1er plancher aménagé.

1 - Maîtrise des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondations liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la loi sur l'eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m² imperméabilisés.

Pour préserver les axes d'écoulement, une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, est reportée sur les documents graphiques et classée en zone rouge "R".

2 - Alerte aux crues

La commune devra mettre en place dans un délai d'un an après l'approbation du PPR, tenir et diffuser un plan d'alerte et de secours en cas d'inondation.

3 - Travaux de protection

Il est souhaitable que l'étude de travaux de protection des zones densément urbanisées soit engagée dans les plus brefs délais après l'approbation du PPR, soit par la commune, soit par un syndicat de communes sur un périmètre élargi au bassin versant. Ces travaux, autorisés dans le règlement ci-dessous et fortement encouragés par l'Etat dans le cadre des textes réglementaires ou des possibilités de subvention, doivent être menés dans les meilleurs délais.

Article 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 VOCATION DES ZONES

ZONE U1 : La caractéristique de cette zone est définie par l'emprise du centre ancien. Elle a pour vocation principale le logement et secondairement des services publics, petits commerces, activités de service. Le niveau d'exigence et de qualités architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien.

ZONE U2 : Elle couvre la partie Ouest de l'urbanisation du village, en diffus et lotissements. Sa vocation est essentiellement le logement individuel, groupé ou non.

ZONE U3 : Il s'agit d'une petite zone de 2,5 Ha située en bordure de la RD 5 issue en partie d'une ancienne zone IVNA (du POS) à vocation artisanale. Cette zone conservera sa fonction. La qualité architecturale des bâtiments devra faire l'objet d'une attention particulière.

ZONE U4 : Cette zone est située au Sud de la zone U1 et s'étend le long de la Rue des Barrys. Sa vocation est le logement ; la plupart des constructions sont anciennes. Elle accueille des logements, des commerces et des services issus en grande partie de l'ancienne zone UA du P.O.S. Les qualités architecturales et les caractéristiques de cette zone sont similaires à celles de la zone U1.

ZONE U5 : La zone U5 a pour vocation essentiellement le logement. Située au Nord-Est de l'urbanisation de la commune, elle est le support d'appui de la future urbanisation de ce secteur.

ZONE U6 : Cette zone, située en bordure de la RD5, est constituée de quelques logements diffus et d'infrastructures sportives communales. Sa vocation dans l'avenir est principalement le logement et les services de proximité. Son organisation fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble ; il est prévu d'y implanter, entre autres, une opération de logements sociaux. Les infrastructures sportives existantes seront déplacées au Sud de la RD5 dans la zone AU6.

ZONE U7 : Cette zone située à l'entrée Sud-Est du village a pour vocation essentiellement de recevoir des activités commerciales, industrielles et artisanales. Elle fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble structurant l'entrée du village et la façade urbaine sur la RD5, et considérant les exigences liées au plan de prévention des risques naturels d'inondation. Le logement est exclu de cette zone à l'exception des logements de gardiennage.

ZONE U8 : La zone U8 est issue d'une ancienne zone IVNA 3 (du POS) qui accueille des activités artisanales et industrielles. Située à environ 2 kilomètres au Sud du village, cette zone conserve sa vocation.

ZONE U9 : 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.

ZONE AU1 : La vocation de cette zone est essentiellement le logement. Elle est divisée en deux sous-secteurs dont un est réservé à l'implantation de logements sociaux agrémentés d'un espace public.

ZONE AU2 : La vocation de cette zone est le logement, sous différentes formes : petits collectifs en R+1, individuels groupés, logements de plain pied accolés, maisons individuelles isolées, etc.. Une volonté de mixité sociale y est recherchée en proposant trois sous-secteurs de densité variable.

ZONE AU3 : La vocation de cette zone est le logement, accompagné d'un espace public sous forme de places, placettes et d'aires de stationnement.

ZONE AU4 : Ce secteur est réservé au logement, sous deux formes : d'une part, un premier sous-secteur destiné à recevoir une opération d'ensemble de logements de plain pied, et d'autre part, un second sous-secteur à vocation de logements individuels isolés ou non.

ZONE AU5 : Ce secteur est réservé au logement. Situé à l'entrée Sud-Ouest du village, il servira de support à une nouvelle entrée. La qualité architecturale et paysagère y sera particulièrement

soignée. Cette zone est composée à deux sous-secteurs, dont un est réservé à la mise en place d'un programme de logements sociaux. Le second sous-secteur est voué à l'implantation de logements de plain pied en articulation autour d'un espace boisé classé de chênes verts et d'une oliveraie.

ZONE AU6 : Cette zone, située au Sud-Est de la RD5 a pour vocation essentielle d'accueillir des infrastructures communales ou intercommunales, principalement sportives. Le logement y est exclu à l'exception des logements de gardiennage.

ZONE AU7 : Cette zone est réservée au logement. Elle est composée de deux sous-secteurs, l'un recevant des logements accolés avec une densité élevée et faisant l'objet d'une opération d'ensemble, l'autre accueillant des habitations individuelles groupées ou non sur un parcellaire de taille moyenne.

ZONE AU8 : Cette zone, dans son ensemble, est desservie par une voirie bordant La Billière et qui devra être redimensionnée. Les réseaux nécessaires à ces infrastructures devront être créés. Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur AU8a d'environ 15,5 Ha, inscrit en grande partie dans l'emprise d'une ancienne carrière aujourd'hui inexploitée, a pour vocation de recevoir une centrale photovoltaïque y compris les bâtiments annexes nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.
- Le secteur AU8b d'environ 8,5 Ha pourra accueillir préférentiellement des équipements et infrastructures à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'un projet d'ensemble et sera subordonné à une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

ZONE AU9 : Cette zone située au sud de la commune entre la zone U8 (Cresse St Martin) et la zone U9 (Mas de Bonnel et Plagnol) a essentiellement pour vocation de recevoir les infrastructures de la future cave coopérative viticole intercommunale. Le logement est exclu de cette zone à l'exception d'un logement de gardiennage.

ZONE A : Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation essentiellement la viticulture. Elles sont situées, en très grande partie, dans la plaine et au Sud-Ouest de l'urbanisation du village, une petite partie étant positionnée sur le plateau. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole pourront y être autorisées.

ZONE N : Les zones naturelles et forestières de la commune sont situées essentiellement sur les plateaux. Elles sont constituées de garrigues et de bois. Toute construction y est interdite.

TITRE II : ZONE U

ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE

La caractéristique de cette zone est définie par l'emprise du centre ancien. Elle a pour vocation principale le logement et secondairement des services publics, petits commerces, activités de service. Le niveau d'exigence et de qualités architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien.

Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Article 1U1 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.

La mise en place d'éolienne.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article 2U1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

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 3U1 - 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 4U1 - 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 5U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

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

- 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.
- pour une extension lorsque celle-ci a pour effet de rapprocher le bâti de l'alignement.

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 et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.

- 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 7U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

- Pour les piscines, la distance minimale du bord franc du bassin est de 1 m par rapport aux limites séparatives dans le cas où la hauteur de la piscine par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60m. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives des locaux et équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

Article 8U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9U1 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

(faîtage des toitures en pente ou le point le plus haut dans le cadre de toitures terrasses). Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative : La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

1. Hauteur maximale autorisée : La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12,00 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,00 m.
2. Hauteur par rapport à la largeur de rue.

Article 11U1 - 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 30 % 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 oeuvre 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.

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 12U1 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le nombre de place de stationnement est de 1 par logement à l'intérieur de la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- 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 établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de retraite, 0,5 place par lit.
- Pour les commerces, un emplacement pour 15 m² 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 d'enseignement :

  - Etablissements de premier degré, une place de stationnement par classe.
  - Pour les établissements de deuxième degré, deux places de stationnement par classe.
  - 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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 m² 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.

Le débroussaillement 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 L.322-3 du Code Forestier).

Article 14U1 - 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.

ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE

Elle couvre la partie Ouest de l'urbanisation du village, en diffus et lotissements. Sa vocation est essentiellement le logement individuel, groupé ou non.

Article 1U2 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 préalable.
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 2U2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
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 3U2 - 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.

- Accès en bordure des voies bordées d'arbres : cas des lotissements et groupes d'habitations : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli, préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire, si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres et si l'accès présente un risque

pour la sécurité des usagers de la route. L'accord de la Commission des Sites n'est requis que le long des routes départementales.

Article 4U2 - 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 5U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U2 - 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 .
- Déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation et autres : 20 mètres de l'axe.

Article 7U2 - 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 m².

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 cm 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 8U2 - 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 9U2 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U2 - 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 inclues dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions. 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.

Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Article 11U2 - 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).

Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire. Dans une proportion de 30 % 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 12U2 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité 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 m² 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 assujetti à une

participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13U2 - 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 m² 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.

Le débroussaillement 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 L.322-3 du Code Forestier).

Article 14U2 - 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.

ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une petite zone de 2,5 Ha située en bordure de la RD 5 issue en partie d'une ancienne zone IVNA (du POS) Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques et artisanales.

Cette zone conservera sa fonction. La qualité architecturale des bâtiments devra faire l'objet d'une attention particulière.

Article 1U3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone, les lotissements à usage d'habitation.

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

La mise en place d'éolienne.

Article 2U3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'extension mesurée des bâtiments existants ;

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;

- Les constructions à usage industriel, d'équipement, collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités ;

- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle ;

- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général ;

- Les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée, pourront être :

- soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
- soit implantées isolément sur la parcelle considérée.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées à condition :
  - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité ;
  - que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone ;
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la possibilité d'aménager des bâtiments existants à usage d'habitation, sous la double condition que les adjonctions effectuées ne dépassent pas 40 m² et ne conduisent pas à créer de logements supplémentaires.

Article 3U3 - 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.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 ou à créer : la largeur de plate-forme doit être de 8 mètres au moins pour toutes activités artisanales commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles. Les voies publiques ou privées, desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel, doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 m au moins avec une chaussée minimum de 7 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière â permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les constructions ou utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur le CD5 hors agglomération ou sur sa déviation.

Article 4U3 - 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 résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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 5U3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6,00 mètres, comptés horizontalement. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 3 mètres 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.
- Déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation et autres : 20 mètres de l'axe.

Article 7U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire. Cette mesure ne s'applique pas pour les limites extérieures de la zone. Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. 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.
Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle) et les équipements d'intérêt public.

Cas Particulier : Le bassin de toute piscine pourra être implanté à 1 m minimum de toute limite séparative et respecter une hauteur maximale de 0.60m par rapport au sol naturel.

Article 8U3 - 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 plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 4 mètres.

Article 9U3 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10U3 - 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 inclues dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.
La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m.
Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux.
Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Article 11U3 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect architectural

Les choix de teinte et de matériaux devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux. D'une manière générale, les toitures multi pans sont à privilégier, toutefois les toitures terrasse sont aussi autorisées.

Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en oeuvre 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. Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué.

Clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. La hauteur maximale ne devra pas excéder deux mètres.

Dans tous les cas, un mur bahut d'au moins 40 cm de hauteur devra être édifié en limite des voiries privées et publiques. Ce mur bahut devra être construit en pierres sèches ou en agglomérés de ciment ou briques creuses enduits, ou en briques pleines de terre cuite. Des matériaux pleins peuvent être mis en œuvre en chapeautage. Les matériaux barbelés, les éléments en fibro-ciment sont interdits.

Règles particulières :

- 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 au moment de la demande de permis de construire.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, 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 12U3 - STATIONNEMENT

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

- pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- pour les visiteurs, il doit être aménagé des aires de stationnement dont les surfaces sont nécessaires à la fois au stationnement et aux manœuvres de déchargement des véhicules.
- pour les habitations, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.
- pour les établissements commerciaux (commerces courants) une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

Article 13U3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 m² 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.

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 débroussaillement 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 14U3 - 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.

ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est située au Sud de la zone U1 et s'étend le long de la Rue des Barrys. Sa vocation est le logement ; la plupart des constructions sont anciennes. Elle accueille des logements, des commerces et des services issus en grande partie de l'ancienne zone UA du P.O.S. Les qualités architecturales et les caractéristiques de cette zone sont similaires à celles de la zone U1.

Article 1U4 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.

La mise en place d'éolienne.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Article 2U4 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

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 3U4 - 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 4U4 - 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 5U4 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- 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 ;
- Pour une extension lorsque celle-ci a pour effet de rapprocher le bâti de l'alignement ;

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 7U4 - 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. 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 m².
    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 cm 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 8U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9U4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10U4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

1. Hauteur maximale autorisée : la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12,00 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,00 m.
2. Hauteur par rapport à la largeur de rue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (faîtage des toitures en pente ou le point le plus haut dans le cadre de toitures terrasses). Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

   La hauteur des constructions doit être égale ou inférieur à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

   Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Article 11U4 - 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 30 % 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 12U4 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité 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 m² 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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13U4 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 m² 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.

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.

Article 14U4 - 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.

ZONE U5

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U5 a pour vocation essentiellement le logement. Située au Nord-Est de l'urbanisation de la commune, elle est le support d'appui de la future urbanisation de ce secteur.

Article 1U5 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 préalable.

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 2U5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

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 3U5 - 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 4U5 - 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 5U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U5 - 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.

- Déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation et autres : 20 mètres de l'axe.

Article 7U5 - 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. 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 m².
    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 cm 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 8U5 - 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 9U5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U5 - 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 inclues dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

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.

Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Article 11U5 - 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).

Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire. Dans une proportion de 30 % 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 12U5 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité 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 m² 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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13U5 - 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 m² 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 débroussaillement 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 14U5 - 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.

ZONE U6

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située en bordure de la RD5, est constituée de quelques logements diffus et d'infrastructures sportives communales. Sa vocation dans l'avenir est principalement le logement et les services de proximité. Son organisation fera l'objet d'opérations d'ensemble ; il est prévu d'y implanter, entre autres, une opération de logements sociaux. Les infrastructures sportives existantes seront déplacées au Sud de la RD5 dans la zone AU6.

Pour harmoniser les gabarits du bâti avec les zones U4 et U7 et permettre une densité plus importante le secteur U6 et divisé en 2 sous-secteurs :

U6a zone résidentielle ou de petits commerces avec une hauteur limitée à 8,50m.

U6b zone d'habitat moyennement dense avec une hauteur limitée à 12,00m.

Article 1U6 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalable mentionnées sur la liste ci-jointe.

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.

La mise en place d'éolienne.

Article 2U6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le complément d'aménagement de cette zone fera l'objet d'opérations d'ensemble.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

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 3U6 - 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.

- Accès en bordure des voies bordées d'arbres : les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres ;

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

L'accord de la Commission des Sites n'est requis que le long des routes départementales.

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 4U6 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5U6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 6U6 - 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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 3 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.
- Déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation et autres : 20 mètres de l'axe.

Article 7U6 - 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. 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 m².
    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 cm 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 8U6 - 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 plus proche 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 9U6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U6 - 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 inclus 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Dans le sous-secteur U6a : 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.

Dans le sous-secteur U6b : la hauteur des constructions ne pourra excéder 12,00 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 10,50 m.

Article 11U6 - 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).

Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire. Dans une proportion de 30 % 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 12U6 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité 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 m² 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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13U6 - 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 m² 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.

Article 14U6 - 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.

ZONE U7

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone située à l'entrée Sud-Est du village a pour vocation essentiellement de recevoir des activités commerciales, industrielles et artisanales. Elle fera l'objet d'opérations d'ensemble structurant l'entrée du village et la façade urbaine sur la RD5, et considérant les exigences liées au plan de prévention des risques inondation. Le logement est exclu de cette zone.

Article 1U7 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les terrains de camping et de caravanage permanent, le dépôt de véhicules.

Les habitations légères de loisir.

Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements autres que ceux visés à l'article 2.

La mise en place d'éolienne.

Article 2U7 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le complément d'aménagement et la requalification des bâtiments industriels de cette zone feront l'objet d'opérations d'ensemble.

L'extension mesurée des bâtiments existants.

Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

Les constructions à usage industriel, d'équipement, collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités.

Les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les équipements publics et d'intérêt général.

Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les constructions sont autorisées sous réserve :

- Soit de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit de la réalisation au fur et à mesure des équipements complémentaires internes à la zone.

Article 3U7 - 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.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 ou à créer : la largeur de plate-forme doit être de 8 mètres au moins pour toutes activités artisanales commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles. Les voies publiques ou privées, desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel, doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 m au moins avec une chaussée minimum de 7 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière â permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

- Les constructions ou utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur le CD5 hors agglomération ou sur sa déviation.

Article 4U7 - 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 résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5U7 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 6U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et dans le cas d'opération d'ensemble.

Cas particuliers

- 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.
- Déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation et autres : 20 mètres de l'axe.

Article 7U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout point de la construction, la distance L doit être supérieure ou égale à 7,5 mètres. L étant la distance horizontale de ce point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. La construction en limite séparative est acceptée si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

Article 8U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6 m qui sera porté à 8 m s'il existe des baies assurant

l'éclairage des locaux d'habitation (gardien) ou de bureaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification des constructions en rez-de-chaussée.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

Article 9U7 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes au sol aménagé avant tous travaux. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Pour les pylônes et potences support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques : la hauteur est de 15 mètres maximum. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 10 mètres.

Article 11U7 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect architectural

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs seront naturelles et dans des teintes pastel. Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en oeuvre pour valoriser la finition des projets.

Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en oeuvre 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. 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 masqué.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau ;
- La hauteur maximale ne devra pas excéder deux mètres.

Règles particulières :

- 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 justifiée ;
- 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.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

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 12U7 - 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 m², 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 de gardien : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à :
  - 40 % de la surface de plancher affectée aux bureaux et activités ;
  - 60 % de la surface de plancher affectée aux services et commerce ;
  - 10 % de la surface de plancher affectée aux réserves.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article 13U7 - 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 150 m² 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 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts. Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts.

Article 14U7 - 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.

ZONE U8

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U8 est issue d'une ancienne zone IVNA 3 (du POS) qui accueille des activités artisanales et industrielles. Située à environ 2 kilomètres au Sud du village, cette zone conserve sa vocation.

Article 1U8 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable à l'exception des dispositions visée à l'article 2U8.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2U8.

Les terrains de camping et de caravanage permanent, le dépôt de véhicules.

Les habitations légères de loisir.

Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements autres que ceux visés à l'article 2U8.

La mise en place d'éolienne.

Article 2U8 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension mesurée des bâtiments existants.

Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

Les constructions à usage industriel, d'équipement, collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités.

Les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les équipements publics et d'intérêt général.

Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le

gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

La création et l'exploitation de « champ » ou centrale photovoltaïque.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable dans le cadre de la mise en plan de terrains familiaux.

Article 3U8 - 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.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 ou à créer : la largeur de plate-forme doit être de 8 mètres au moins pour toutes activités artisanales commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles. Les voies publiques ou privées, desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel, doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 m au moins avec une chaussée minimum de 7 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière â permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Article 4U8 - 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.

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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 5U8 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

Article 6U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (voies, espaces verts, etc.)

Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport

à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et dans le cas d'opération d'ensemble.

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 7U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout point de la construction, la distance L doit être supérieure ou égale à 5 mètres. L étant la distance horizontale de ce point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. La construction en limite séparative est acceptée si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et dans le cas d'opération d'ensemble.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

Article 8U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6 m qui sera porté à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation (gardien) ou de bureaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification des constructions en rez-de-chaussée.

Cas particuliers

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

- La distance entre deux constructions sur les terrains familiaux « Gens du voyage » doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9U8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes au sol aménagé avant tous travaux. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

Pour les constructions, la hauteur maximale est de 10 mètres. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux.

Article 11U8 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect architectural

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Les couleurs seront naturelles et dans des teintes pastel. Des matériaux comme la brique et le bois pourront être mis en oeuvre pour valoriser la finition des projets.

Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en oeuvre 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. 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 masqué.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la

pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau ;

- La hauteur maximale ne devra pas excéder deux mètres.

Règles particulières :

- 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 justifiée ;
- 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.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

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 12U8 - 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 m², 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 de gardien : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

- Pour les constructions, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à :
  - 40 % de la surface de plancher affectée aux bureaux et activités ;
  - 60 % de la surface de plancher affectée aux services et commerce ;
  - 10 % de la surface de plancher affectée aux réserves.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article 13U8 - 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 150 m² 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 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts. Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts.

Article 14U8 - 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.

ZONE U9

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 m².
    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 cm 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 inclues 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 faîte 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité 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 m² 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 assujetti 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 m² 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 débroussaillement 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.

TITRE III : ZONES AU

ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

La vocation de cette zone est essentiellement le logement.

Elle dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Elle est divisée en deux sous-secteurs :

- ***AU1a Ce sous-secteur aura un traitement architectural contemporain des logements individuels groupés avec l'utilisation possible de toitures terrasses ponctuelles ou totales. Ce choix se justifie par l'absence de co-visibilité avec le centre ancien. Ce sous-secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble.***
- ***AU1b Aménagement de lots à bâtir dans ce sous-secteur.***

Article 1AU1 - 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 préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

La mise en place d'éolienne.

Article 2AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le sous-secteur AU1b fera l'objet d'une opération d'ensemble.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².

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 3AU1 - 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 4AU1 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU1 - 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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.
- 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 7AU1- 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 m².
  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 cm du terrain naturel. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.
- Toutefois, les implantations autres que celle prévue 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.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU1 - 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 plus proche 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.

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.

Article 9AU1 - EMPRISE AU SOL

AU1a :

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 90% de l'unité foncière.

AU1b:

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10AU1 - 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 inclues 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

AU1a :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 8 m.

AU1b :

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 11AU1 - 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).

Dans le sous secteur AU1b, des matériaux comme la brique, le verre, l'acier et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

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.

Dans le sous secteur AU1b, les toitures terrasse végétalisées ou non sont admises pour la totalité de leur superficie.

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 12AU1 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement ;
Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité logement sur la parcelle même ; au moins une place de stationnement par logement individuel devra être réservée à l'entrée de la parcelle sur la voie publique et restera non close.

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.

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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13AU1 - 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 m² 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.
Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.
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 débroussaillement 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 14AU1 - 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.

ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE

La vocation de cette zone est le logement, sous différentes formes : petits collectifs en R+1, individuels groupés, logements de plain pied accolés, maisons individuelles isolées, etc... Une volonté de mixité sociale y est recherchée en proposant trois sous-secteurs de densité variable.

Les sous-secteurs AU2a et AU2c feront l'objet d'opérations d'ensemble afin de garantir la qualité architecturale et la cohérence du projet d'aménagement.

Dans le sous secteur AU2b aménagement de lots à bâtir.

Article 1AU2 - 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 préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

La mise en place d'éolienne.

Article 2AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les sous-secteurs AU2a et AU2c feront l'objet d'opérations d'ensemble.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².

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 3AU2 - 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 4AU2 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU2 - 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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.
- 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 7AU2- 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 m².
  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 cm du terrain naturel. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

- Toutefois, les implantations autres que celle prévue 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.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU2 - 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 plus proche 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.

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.

Article 9AU2 - EMPRISE AU SOL

AU2a et AU2b:

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

AU2c :

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 90% de l'unité foncière.

Article 10AU2 - 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 inclues dans les hauteurs de bâtiments : les antennes, cheminées, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction. La seule référence étant la hauteur maximale des bâtiments au faîte 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 4,50 m.

Cas particulier pour le secteur AU2c : dans le cas de toiture terrasse la hauteur maximale ne pourra excéder 3,50 m. Dans tous les cas, le point le plus haut du bâtiment ne pourra excéder la cote 99.50 N.G.F. La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie rattachée au N.G.F.

Article 11AU2 - 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).

Dans le sous secteur AU2c, des matériaux comme la brique, le verre, l'acier et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des projets.

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.

Dans le sous secteur AU2c, les toitures terrasse végétalisées ou non sont admises pour la totalité de leur superficie. En tout état de cause, les toitures seront à très faible pente afin qu'en tous points du bâtiment, la cote NGF de 99,50 m ne soit pas dépassée.

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 12AU2 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de la surface de plancher avec au minimum 1 place par logement ;

Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité logement sur la parcelle même ; au moins une place de stationnement par logement individuel devra être réservée à l'entrée de la parcelle sur la voie publique et restera non close.

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.

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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13AU2 - 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 m² 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.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

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 débroussaillement 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 14AU2 - 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.

ZONE AU3

CARACTERE DE LA ZONE

La vocation de cette zone est le logement, accompagné d'un espace public sous forme de places, placettes et d'aires de stationnement.

Article 1AU3 - 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 préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

La mise en place d'éolienne.

Article 2AU3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².

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 3AU3 - 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 4AU3 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.

- 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 7AU3- 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 m².
  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 cm du terrain naturel. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.
- Toutefois, les implantations autres que celle prévue 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.

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9AU3 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions ne doit pas être supérieure à 40% de l'unité foncière.

Article 10AU3 - 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 inclues 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 m (R+1). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 m.

Article 11AU3 - 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 30 % 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 12AU3 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement ;

Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité logement sur la parcelle même ; au moins une place de stationnement par logement individuel devra être réservée à l'entrée de la parcelle sur la voie publique et restera non close.

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.

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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13AU3 - 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 m² 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.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

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 débroussaillement 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 14AU3 - 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.

ZONE AU4

CARACTERE DE LA ZONE

Ce secteur est réservé au logement, sous deux formes : d'une part, un premier sous-secteur AU4a à vocation de logements individuels isolés ou non.
Un second sous-secteur AU4b destiné à recevoir une opération d'ensemble de logements de plain pied, et d'autre part.

Article 1AU4 - 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 préalable.
L'ouverture et l'exploitation des carrières.
Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".
La mise en place d'éolienne.

Article 2AU4 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le sous-secteur AU4b fera l'objet d'une opération d'ensemble.
La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².
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 3AU4 - 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 4AU4 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU4 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.
- 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 7AU4 - 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 m².
    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 cm du terrain naturel. Les locaux techniques

(machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

- Toutefois, les implantations autres que celle prévue 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.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU4 - 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 plus proche 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.

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.

Article 9AU4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière, à l'exception du sous-secteur AU4b où celle-ci n'est pas réglementée.

Article 10AU4 - 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 inclues 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

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.

Cas particulier pour le sous-secteur AU4b : dans le cas de toiture terrasse la hauteur maximale ne pourra excéder 3,50 m. Dans tous les cas, les constructions dans ce sous-secteur seront de plain-pied.

Article 11AU4 - 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).

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.

Cas particulier pour le sous-secteur AU4b : les clôtures sont interdites dans ce sous-secteur à l'exception de murs en pierres sèches ou la conservation de « clapas » existants. La hauteur de ces murets clôtures est limitée à 0,80 cm. Des végétaux peuvent doubler ces murets ; ils devront être maintenus taillés à une hauteur maximale de 1,20 mètre.

En complément de la typologie proposée dans le sous-secteur AU4b, il est autorisé de mettre en œuvre un muret en maçonnerie enduite au ciment gris finition talochée d'une hauteur maximale de 40 cm par rapport au TN (en escalier suivant topographie du terrain). Ce muret pourra être surmonté d'un grillage d'un mètre maximum, couleur grise RAL 7030, à mailles rigides.

Pour les clôtures en limite de voiries et emprises publiques, la réalisation de murs en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2 mètres 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 12AU4 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement ;

Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité logement sur la parcelle même ; au moins une place de stationnement par logement individuel devra être réservée à l'entrée de la parcelle sur la voie publique et restera non close.

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.

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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13AU4 - 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 m² 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.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

Le débroussaillement 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 14AU4 - 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.

ZONE AU5

CARACTERE DE LA ZONE

Ce secteur est réservé au logement. Situé à l'entrée Sud-Ouest du village, il servira de support à une nouvelle entrée. La qualité architecturale et paysagère y sera particulièrement soignée. Cette zone est composée à deux sous-secteurs, AU5a est réservé à la mise en place d'un programme de logements sociaux. AU5b est voué à l'implantation de logements de plain pied en articulation autour d'un espace boisé classé de chênes verts et d'une oliveraie.

Article 1AU5 - 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 préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

La mise en place d'éolienne.

Article 2AU5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les sous-secteurs AU4 et AU5b feront l'objet d'opérations d'ensemble.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².

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 3AU5 - 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 4AU5 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU5 - 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.

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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel ;
- 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 ;
- Déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation et autres : 20 mètres de l'axe.

Article 7AU5 - 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 m².
  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 cm du terrain naturel. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

- Toutefois, les implantations autres que celle prévue 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.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU5 - 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 plus proche 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.

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.

Article 9AU5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière. Non réglementé pour le sous-secteur AU5a.

Article 10AU5 - 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 inclues 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

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.

Cas particulier pour le sous secteur AU5b : les constructions édifiées dans ce sous-secteur seront de plain-pied. La hauteur des constructions ne pourra excéder 5,50 m. Dans le cas de toiture terrasse la hauteur maximale ne pourra excéder 3,50 m.

Article 11AU5 - 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).

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 12AU5 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement ;

Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité logement sur la parcelle même ; au moins une place de stationnement par logement individuel devra être réservée à l'entrée de la parcelle sur la voie publique et restera non close.

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.

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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13AU5 - 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 m² 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.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

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.

Cas particulier pour le sous-secteur AU5b : Le débroussaillement 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 14AU5 - 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.

ZONE AU6

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située au Sud-Est de la RD5 a pour vocation essentielle d'accueillir des infrastructures communales ou intercommunales, principalement sportives. Le logement y est exclu à l'exception des logements de gardiennage.
Son aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Article 1AU6 - 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 préalable.
L'ouverture et l'exploitation des carrières.
Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".
La mise en place d'éolienne.

Article 2AU6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone fera l'objet d'une opération d'ensemble.
La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
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.

Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Article 3AU6 - 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 4AU6 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Non réglementé, à l'exception de ce cas particulier : déviation du CD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation pour gardiennage : 20 mètres de l'axe.

Article 7AU6 - 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.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9AU6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10AU6 - 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 inclues 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 Mètres.

Article 11AU6 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article 12AU6 - 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 m², 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, 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 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 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.

Article 13AU6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Article 14AU6 - 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.

ZONE AU7

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée au logement.
Elle est composée de deux sous-secteurs, l'un recevant des logements accolés avec une densité élevée et faisant l'objet d'une opération d'ensemble AU7a, l'autre accueillant des habitations individuelles groupées ou non sur un parcellaire de taille moyenne AU7b.
Ils feront l'objet d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence architecturale et la bonne adaptation à la topographie et à l'orientation de ce secteur.

Article 1AU7 - 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 préalable.
L'ouverture et l'exploitation des carrières.
Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".
La mise en place d'éolienne.

Article 2AU7 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les sous-secteurs AU7 a et AU7 b feront l'objet d'opérations d'ensemble.
La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².
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 3AU7 - 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 4AU7 - 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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU7 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU7 - 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.

Cas Particuliers :

- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0.60m par rapport au terrain naturel.
- 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 7AU7 - 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 m².
  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 cm du terrain naturel. Les locaux techniques (machineries) devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

- Toutefois, les implantations autres que celle prévue 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.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8AU7 - 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 plus proche 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.

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.

Article 9AU7 - EMPRISE AU SOL

AU7a:

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 80% de l'unité foncière.

AU7b :

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10AU7 - 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 inclues 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 faîte de la construction ou en cas de toiture terrasse, sur son point le plus haut. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

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 11AU7 - 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).

Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire. Dans une proportion de 70 % 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 12AU7 - 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 m², 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 collectif : au moins une place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement ;

Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité logement sur la parcelle même ; au moins une place de stationnement par logement individuel devra être réservée à l'entrée de la parcelle sur la voie publique et restera non close.

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.

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 assujetti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article 13AU7 - 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 m² 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.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

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 débroussaillement 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 14AU7 - 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.

ZONE AU8

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU8 dans son ensemble est desservie par une voirie bordant La Billière et qui devra être redimensionnée. Les réseaux nécessaires à ces infrastructures devront être créés. Cette zone est divisée en deux secteurs :

- ***Le secteur AU8a d'environ 15,5 Ha, inscrit en grande partie dans l'emprise d'une ancienne carrière aujourd'hui inexploitée, a pour vocation de recevoir une centrale photovoltaïque y compris les bâtiments annexes nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.***
- ***Le secteur AU8b d'environ 8,5 Ha pourra accueillir préférentiellement des équipements et infrastructures à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'un projet d'ensemble et sera subordonné à une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.***

Article 1AU8 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur AU8 a

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les terrains de camping et de caravanage permanent, le dépôt de véhicules.

Les habitations légères de loisirs.

Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements autres que ceux visés à l'article 2.

La mise en place d'éolienne.

Toute construction n'étant pas liée à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 2AU8 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur AU8a, sont autorisées :

Les installations soumises à autorisation pour la mise en place d'une centrale Photovoltaïque,

La construction d'annexes à la centrale photovoltaïque, tels que :

- postes électriques ;
- locaux onduleurs ;
- locaux techniques et de gardiennage.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 3AU8 - ACCES ET VOIRIE

Secteur AU8 a

Accès :

- Les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie, la largeur des accès seront au minimum de 6 mètres.

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.

- La largeur de plate-forme des voies qui doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte doit être de 5,50 mètres au moins.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 4AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Secteur AU8 a

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

La nouvelle construction devra respecter le schéma directeur d'assainissement en vigueur. 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 l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, sauf dans le cas de besoin d'une mise en œuvre de bassins de rétention.

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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct en limite de propriété au droit du domaine public sera aménagé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain devra être clairement précisé sur la demande de permis de construire.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 5AU8 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur AU8 a : Néant.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 6AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Secteur AU8 a

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les

constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique ne sont pas assujettis à la règle. Il en est de même pour les dallages nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque ou les ouvrages techniques démontables.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 7AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur AU8 a

En tout point de la construction, la distance L doit être supérieure ou égale à 5 mètres, L étant la distance horizontale de ce point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Cas particulier :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique ne sont pas assujettis à la règle. Il en est de même pour les dallages nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque ou les ouvrages techniques démontables.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 8AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteur AU8 a : Non réglementé.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 9AU8 - EMPRISE AU SOL

Secteur AU8 a : Non réglementé.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 10AU8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur AU8 a

La hauteur maximale des constructions et annexes est de 5 mètres par rapport au terrain naturel.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 11AU8 - ASPECT EXTERIEUR

Secteur AU8 a

Aspect architectural

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de qualité. Dans le cas d'utilisation d'un bardage bois ou aluminium en vêture, les teintes utilisées devront être retenues dans des teintes pastel, la pierre naturelle appareillée à sec, le bois, les murs végétalisés pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition des constructions.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2,50 m ;
- Sur le domaine public, les clôtures seront obligatoirement en retrait de la limite de propriété afin de planter en lignes des haies vives sur la limite.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 12AU8 - STATIONNEMENT

Secteur AU8 a : Non réglementé.

Secteur AU8 b : Sans objet.

Article 13AU8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le débroussaillement 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 14AU8 - 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.

ZONE AU9

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone située au sud de la commune entre la zone U8 (Cresse St Martin) et la zone U9 (Mas de Bonnel et Plagnol) a essentiellement pour vocation de recevoir les infrastructures de la future cave coopérative viticole intercommunale.

Le logement est exclu de cette zone à l'exception d'un logement de gardiennage.

Article 1AU9 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les terrains de camping et de caravanage permanent, le dépôt de véhicules.

Les habitations légères de loisirs.

Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements autres que ceux visés à l'article 2.

La mise en place d'éolienne.

Toute construction n'étant pas liée à l'exploitation de la cave coopérative viticole intercommunale.

Article 2AU9 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalable à vocation de cave coopérative viticole.

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

La construction d'une d'habitation est admise que si elle est destinée au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de la cave coopérative et de ses infrastructures, et que si elle est réalisée simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel elle est liée.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Article 3AU9 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Les accès doivent être munis de dispositifs rendant la cave coopérative accessible aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée sur une distance de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.
- Les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir de l'établissement sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie, la largeur des accès seront au minimum de 6 mètres.

Voirie :

- 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.

- La largeur de plate-forme des voies qui doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte doit être de 5,50 mètres au moins.

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article 4AU9 - 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

La nouvelle construction devra respecter le règlement d'assainissement de l'Agglomération de Montpellier.

La zone n'étant pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera préconisé sous réserve de respecter les prescriptions du service assainissement de l'Agglomération de Montpellier. Pour réaliser un tel équipement, le terrain doit présenter des caractéristiques adaptées ; celles-ci sont décrites à l'article 5-AU9.
Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la

réglementation en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux résiduaires industrielles issues de l'activité spécifique de la cave coopérative seront acheminées vers les bassins d'évaporation situés sur la commune de Gigean.

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.

Ordures ménagères

Un emplacement à container à ordures d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Article 5AU9 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article 6U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

Les constructions doivent respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier : les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique ne sont pas assujettis à la règle.

Article 7AU9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout point de la construction, la distance L doit être supérieure ou égale à 7,5 mètres, L étant la distance horizontale de ce point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Cas particulier : les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique ne sont pas assujettis à la règle. Il en est de même pour les dallages et les quais nécessaires à l'exploitation de la cave ainsi que pour les cuves et ouvrages techniques démontables.

Article 8AU9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6 m qui sera porté à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation (gardien) ou de bureaux.

Cas particulier : les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique, ne sont pas assujettis à la règle. Il en est de même pour les dallages et les quais nécessaires à l'exploitation de la cave ainsi que pour les cuves et ouvrages techniques démontables.

Article 9AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10AU9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises.

Pour la construction de la cave et de ses infrastructures, la hauteur maximale est de 14 mètres par rapport au terrain naturel.

Article 11AU9 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect architectural

Compte tenu de l'importance de la volumétrie et de la spécificité du projet, le choix d'une entité monolithique est à retenir. L'objectif consiste à « dissimuler » au maximum les installations techniques constituées principalement d'inox par un jeu de pleins et de vides architecturés en périphérie de la structure. Cet écran visuel pourrait être renforcé par des éléments végétalisés.

L'architecture devra être sobre, contemporaine et de grande qualité. Dans le cas d'utilisation d'un bardage en vêture, les teintes utilisées devront être retenues dans des camaïeux d'ocre, de gris ou de vert. Des matériaux comme la brique, béton architectonique, la pierre naturelle appareillée à sec et le bois pourront être mis en œuvre pour valoriser la finition du projet. L'utilisation du verre et de l'aluminium peut être envisagée sur la façade principale accueillant les bureaux et le caveau de vente. L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Dispositifs spécifiques

Les dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'infrastructure devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- Sur le domaine public, les clôtures seront obligatoirement en retrait de la limite de propriété afin de planter en lignes des vignes sur la limite ; à l'arrière du grillage, un second rang de vigne ou une haie vive panachée seront plantés et maintenus à 2 mètres de hauteur.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

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. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. 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.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

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 12AU9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² 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 la construction à usage d'habitat de gardien : 2 places.
- Pour la construction de la cave coopérative, des bureaux et du caveau de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à :
  - 40 % de la surface de plancher affectée aux bureaux ;
  - 60 % de la surface de plancher affectée aux activités de services, commerces et artisanat ;
  - 20 % de la surface de plancher affectée aux exploitations agricoles et entrepôts.

Article 13AU9 - 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.

Au moins 30% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts ou cultures ; aucun espace en friches n'est autorisé.

Article 14AU9 - 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.

TITRE IV : ZONE A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation essentiellement la viticulture. Elles sont situées, en très grande partie, dans la plaine et au Sud-Ouest de l'urbanisation du village, une petite partie étant positionnée sur le plateau. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole pourront y être autorisées.

Article 1A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques. Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement de la zone :

- Les travaux d'entretient et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.
- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.
- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole.
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
Les constructions destinées aux bureaux.

Les constructions destinées au commerce.

Les constructions destinées à l'artisanat.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable.

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

Sont admis dans le secteur A, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- toutes les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation autorisées sont limitées à 160 m² de S.H.O.N. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont déjà implantés sur le terrain. Pour la définition économique de l'exploitation agricole, il conviendra de s'appuyer sur l'unité de référence Art L 312.5 du code rural.

- les bâtiments existants liés ou non à l'activité agricole ; l'extension mesurée des bâtiments existants, à usage d'habitation dans la limite de 40 m2 de surface de plancher au regard des superficies existantes à la date d'approbation du P.L.U., non renouvelable et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire.

- ensemble des bâtiments techniques ; leur transformation ou leur aménagement avec changement de volume, sans changer la destination agricole ;

- l'aménagement des maisons d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, dans le volume existant.

- les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, leur transformation ou leurs aménagements avec changement de volume, sans changer leur destination agricole.

- les gîtes ruraux en extension ou en rénovation du corps d'habitation de l'exploitation existante qui doivent être limités au nombre de 4 maximum par exploitation.

- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.

- les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.

- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,

- la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et des volumes d'origine ;

- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation électrique, supports de transport et de distribution d'électricité, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale.

Article 3A - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Toutes occupations ou utilisations du sol sont réglementées si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m pour des raisons de sécurité, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les portails agricoles ne sont pas concernés par cette disposition.

Article 4A - 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.

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

Assainissement

Toute construction ou installation raccordée au réseau public d'eau potable ou alimentée en eau par tout autre dispositif (pompages, captages,…) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions de la Direction « Eau et Assainissement » de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone : dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article 5A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales ;
- Pour les autres voies, le recul est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m. Toutefois le long des limites parcellaires jouxtant une zone U ou AU, cette distance sera portée à 10 m pour toute implantation de bâtiment agricole. L'implantation doit être en outre conforme aux dispositions de l'article L 111.3 du Code Rural.

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

Non réglementé.

Article 9A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation. Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10,00 M mesurés au faîtage. Pour les habitations autorisées à l'article A1, la hauteur est fixée à 8,50 M mesurés au faîtage (2 niveaux R + 1).

Article 11A - ASPECT EXTERIEUR

Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions devront être particulièrement étudiées pour s'intégrer dans un paysage naturel. Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur. Les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif" sont interdites. Les clôtures peuvent être interdites en zone submersible, sur avis des services compétents. 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.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

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.

Article 12A - STATIONNEMENT

Pour les habitations liées à une exploitation agricole, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Article 13A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être respectée. Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle. Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être tout ou en partie dissimulé. La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

Il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Le débroussaillement 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 L.322-3 du Code forestier).

Article 14A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'article 2A.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface de plancher préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

TITRE V : ZONE N

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est particulièrement protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment esthétique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou en raison de leur caractère d'espaces naturels. Les zones naturelles et forestières de la commune sont situées essentiellement sur les plateaux. Elles sont constituées de garrigues et de bois. Toute construction y est interdite.

Article 1N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Risques naturels : certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux.

Les constructions destinées au commerce.

Les constructions destinées à l'artisanat.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

La mise en place d'éolienne.

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

Les constructions et installations si elles sont liées aux exploitations forestières

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique et paysagère de ces espaces, que leur gestion n'altère pas ces espaces.

Article 3N - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 4N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article 5N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 7N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 9N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 11N - ASPECT EXTERIEUR

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, au site et au paysage. Elles devront être particulièrement étudiées pour s'intégrer dans un paysage naturel.

Article 12N - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 13N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 débroussaillement 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 L.322-3 du Code forestier). »

Article 14N - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

ANNEXES

ANNEXE I

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cournonsec sera conforme au code de l'urbanisme en vigueur.

ANNEXE II

EXTRAIT DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

ARTICLE 10 - ALIMENTATION EN EAU D'HABITATIONS PARTICULIERES EN L'ABSENCE D'UNE DISTRIBUTION PUBLIQUE

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau d'un captage particulier n'est autorisé pour l'alimentation humaine que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations.

L'utilisation de l'eau d'une source, d'un forage, ou d'un puits, pour l'alimentation en eau d'une habitation particulière nouvelle pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des conditions suivantes.

- le puits, le forage ou la source, seront situés au minimum à 35m à l'intérieur des limites de la propriété qu'ils desservent ainsi que de tout ouvrage ou installation risquant de les polluer directement ou indirectement.
- l'ensemble du dispositif d'assainissement des eaux résiduaires de la construction desservie devra être situé à plus de 35 m de tout ouvrage de captage d'eau.
- la potabilité de l'eau devra être attestée par une analyse de type 2 réalisée par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Il est conseillé aux usagers de s'assurer de la permanence de la qualité de leur eau par une surveillance analytique périodique.
- la protection du captage devra être réalisée conformément aux prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

Dans certains cas particuliers, l'autorité sanitaire pourra accorder des dérogations à ces conditions si la protection naturelle de l'aquifère capté est satisfaisante. Si nécessaire, cette protection devra être attestée par l'avis d'un hydrogéologue agréé.

Dans le cas où la protection de la ressource en eau imposerait des contraintes d'usage concernant les parcelles voisines appartenant à des tiers, il devra être établi une servitude de protection par acte notarié, inscrite aux hypothèques.

En tout état de cause, la parcelle sur laquelle sont implantés le captage d'eau et la construction desservie ne pourra avoir une superficie inférieure à 4000 M².

Dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation d'eau de pluie recueillie dans des citernes pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12 du présent règlement.

L'utilisation d'eau de surface ou d'eau provenant d'un réseau d'irrigation est interdite pour l'alimentation en eau potable d'habitations particulières.

ARTICLE 11 - RÈGLES D'AMÉNAGEMENT DES CAPTAGES D'EAU DESTINEES A L'ALIMENTATION HUMAINE: SOURCES. PUITS, FORAGES.

Toutes les précautions utiles seront prises afin d'interdire la pénétration d'eaux parasites et de corps étrangers dans les ouvrages de captage. En particulier :

- la partie non captante des ouvrages sera réalisée conformément aux prescriptions de l'article 7-3 du présent règlement.
- dans un rayon de deux mètres minimum autour des puits et des forages, le sol est rendu étanche et doit présenter une pente vers l'extérieur. Un caniveau doit éloigner les eaux de ruissellement et les eaux s'échappant du dispositif de pompage.
- le tubage des forages ou la margelle des puits s'élèvera au minimum à 50 cm au-dessus du niveau du sol, ou des plus hautes eaux connues si le terrain est inondable.
- l'orifice des puits ou des tubages de forages est couvert par un dispositif suffisamment étanche pour empêcher la pénétration d'animaux et de corps étrangers tels que branches et feuilles. Les éventuelles cheminées d'aération sont munies de grilles pare insectes. L'ensemble de l'ouvrage doit être maintenu en parfait état d'entretien et en état constant de propreté.

- pour tous les usages ayant un rapport direct ou même indirect avec l'alimentation, tels que le lavage des récipients destinés à contenir des boissons, du lait, des produits alimentaires.
- pour tous les usages à but sanitaire tels que la toilette, le lavage de linge de table, de corps, de couchage.
- d'une façon générale dans tous les cas où la consommation de l'eau peu présenter un risque pour la santé humaine, notamment sur les aires de jeux pour enfants, les bacs à sable, les pelouses, les aires pour l'évolution des sportifs telles que stades ou pistes.

La même interdiction s'applique aux fabricants de boissons de glaces alimentaires, crèmes glacées ainsi qu'à toute personne utilisant de l'eau soit pour la préparation, soit pour la conservation de denrées alimentaires.

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public d'eau d'alimentation, les personnes désignées ci-dessus, doivent solliciter l'autorisation du préfet pour utiliser une eau d'une autre origine.

Toutes personnes mettant à la disposition d'usagers, ou utilisant tel que défini ci-dessus, de l'eau autre que celle de la distribution publique doivent, à leur frais, en assurer le contrôle par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux. Sauf dispositions particulières prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation, il sera effectué annuellement, au moins une analyse chimique et bactériologique de type 2 et deux analyses bactériologiques de type 3. Une copie des résultats sera adressée à l'autorité sanitaire.

Lorsqu'il existe des raisons de craindre la contamination des eaux, même si les causes de l'insalubrité ne sont pas imputables aux personnes visées aux deux premiers alinéas, celles-ci ont l'obligation de prendre les mesures prescrites par la réglementation en vigueur pour assurer la désinfection de l'eau. Ces mesures sont portées à la connaissance de l'autorité sanitaire qui contrôlera la qualité des eaux aux frais desdites personnes.

Lorsqu'il est constaté que les eaux ne sont pas saines ou qu'elles sont mal protégées, leur usage pour l'alimentation est immédiatement interdit. Leur utilisation ultérieure est subordonnée à une autorisation préfectorale.

ANNEXE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'eaux usées, de télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.