

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le 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 (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser générale à dominante d'habitat et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme d'opération d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagements et dont le projet est défini à l'échelle à minima de chaque secteur.

On distingue divers secteurs :

- 1AUa, sur le secteur du Renard, correspondant au site à haute valeur paysagère identifiés par le DOG du SCoT de l'agglomération de Montpellier et à la ZAC du Renard ;
- 1AUb, le secteur de Coustéras, correspondant aux extensions urbaines d'intensité C identifiées par le DOG du SCoT de l'agglomération de Montpellier.

Cette zone est concernée pour partie par les périmètres de protection éloignée des forages du Bérange Nord et Sud, Fontmagne Nord et Sud et Garrigues Basses F1.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées au commerce dont les surfaces de vente sont supérieures à 300 m² de surface de plancher par cellule commerciale ;
- Les constructions à usage industriel soumis ou non au régime des d'installations classées ;
- Les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AU 2 suivant ; (si tu veux ou pas – ça n'y était pas dans ton 1AU)
- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 1AU 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 1AU 2 ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les stationnements isolés de caravanes.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble à dominante d'habitat et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU. De plus, les opérations représentant une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 2000 m² doivent affecter 25 % des logements et des surfaces de logement réalisés au logement locatif social.

Dans ces opérations d'ensemble pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées si elles répondent aux conditions ci-dessous :

- Les constructions destinées à l'artisanat devront avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.
- Les constructions à destination d'entrepôt ne devront pas créer de nuisances pour le voisinage.
- Concernant les installations classées :
 - Leur implantation ne devra pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - Leur implantation ne devra pas entraîner 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,
 - leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Sont également admis les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – ACCES VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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.

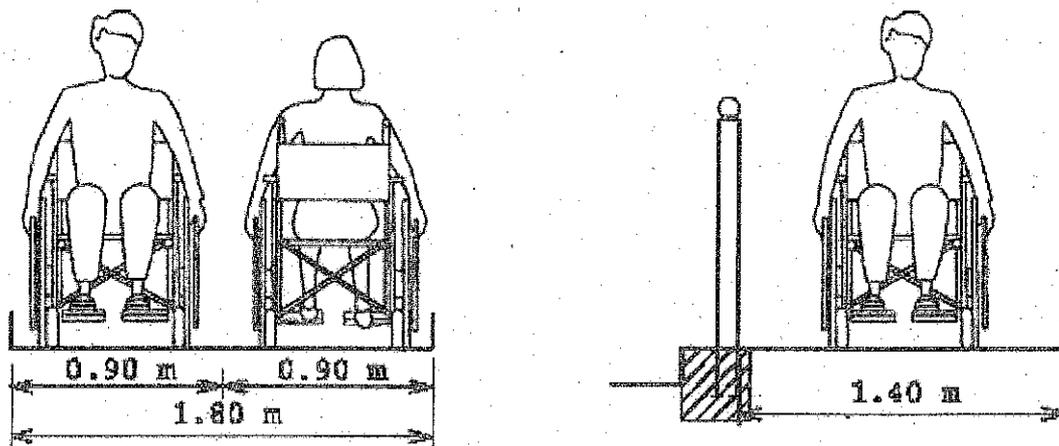
Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

Exemple de cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:



L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. À ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.
- elles ne desservent pas plus de **20 logements**, et la partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.
- elles prévoient l'intégration d'une aire destinée à la présentation des containers des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.

Assainissement

- Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents non domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Beaulieu.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement auxquelles il conviendra de se reporter.

- Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, l'aménageur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'élimination des eaux pluviales sur la propriété ou à défaut l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1000 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales. De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention conforme à la réglementation en vigueur.

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité:

Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Les parcs de stationnement d'une surface de plus de 100 m² devront être pourvus de systèmes spécifiques de retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs, avant infiltration ou rejet des eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et les conduites de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur 1AU a :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Pour le secteur 1AU b :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul fixe de 2 mètres ou de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone 1AU.

ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'ensemble de la zone :

Des règles différentes pourront être admises :

- pour les piscines privées : le recul obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques est de 1,5 m minimum.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur 1AU a :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.
- 2) À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour le secteur 1AU b :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.
- 2) À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- 3) Les constructions doivent être obligatoirement édifiées avec un recul par rapport aux limites de fond de parcelle, identique à celui défini à l'alinéa 2 ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour le secteur 1AU a :

Non réglementé

Pour le secteur 1AU b :

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, dans la limite de 4 m de hauteur totale.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour le secteur 1AU a :

Non réglementé

Pour le secteur 1AU b :

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60% de la superficie du terrain

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1AU a :

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est prise à partir du point de référence du terrain aménagé.

Hauteur maximale :

- Zone d'habitat individuel et groupé : la hauteur maximale est fixée à 8,50 m.
- Zone d'habitat collectif et équipements publics ou d'intérêt collectif : la hauteur maximale est fixée à 11,50 m.

Pour le secteur 1AU b :

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

Pour l'ensemble de la zone 1AU b, la hauteur maximale est fixée à 8,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1).

Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur dans l'ensemble de la zone 1AU.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour le secteur 1AU a :

Pour les établissements publics ou d'intérêt collectif :

Les établissements publics ou d'intérêt collectif pourront présenter une architecture contemporaine à l'échelle de leur programme et en cohésion avec leur destination.

Pour les autres constructions :

L'architecture et le style seront basés sur les caractéristiques des villages pittoresques de la région. Une certaine unité à l'ensemble de ce secteur devra être recherchée. Les constructions pourront concilier la tradition languedocienne avec une note plus contemporaine : Maisons à rez-de-chaussée et étage avec solutions d'étages partiels, de terrasses extérieures, de patios intérieurs.

1. Maçonnerie

D'une manière générale, les maçonneries devront être simples pour respecter un aspect traditionnel.

Il est conseillé que les soubassements soient marqués, que de fortes corniches ou génoises soient traitées pour les rehausser.

2. Ouvertures

Les ouvertures devront être, d'une manière générale plus hauts que larges. Certaines d'entre elles, pour répondre à une nécessité ponctuelle de vue et de fonctionnalité, pourront avoir une proportion plus allongée.

Dans les pièces à vivre, de grandes ouvertures donnant sur des terrasses ou des espaces à vivre seront autorisées.

Des oculi peuvent être utilisés pour animer une façade et pour l'éclairage des pièces sous combles, escaliers, annexes, etc.

L'encadrement et les linteaux des différentes ouvertures devront faire l'objet d'une attention particulière dans leurs modalités.

3. Toitures

Toutes les couvertures seront réalisées avec de la tuile canal ou similaire. Les tons choisis devront être de couleur clair. Des tuiles vernissées pourront être utilisées pour souligner certaines parties de toiture.

Sont interdites :

- Les tuiles et couverture en béton, plaque sous tuile sans tuile canal de finition.
- Les couvertures mouchetées dans le but d'obtenir un dessin avec des tuiles de couleurs différentes.

Les toitures terrasses partielles seront autorisées en tant que liaison entre volumes si le projet architectural s'y prête. Toutefois, les toitures terrasses des constructions en limites séparatives de propriété privées ne seront pas accessibles.

Les débords de toit (corniches, génoises...) devront être particulièrement soignés car ils sont très importants dans la perception des volumes. Ils devront être variés.

Toutes les solutions pourront être envisagées dans la mesure où elles s'inscrivent correctement sur le dessin de la façade.

4. Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries (châssis, fenêtres, porte fenêtre et baie coulissante) pourront être en alu laqué, métalliques, bois, ou PVC.

5. Groupes de climatisation / Capteurs solaires

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires seront intégrés au projet de construction et faire partie du permis de construire.

6. Matériaux

Dans l'ensemble du secteur : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique... sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Pour répondre au souci traditionnel des constructions languedociennes, l'utilisation du bois devra être limitée aux volets aux poteaux et aux poutres de rives. L'utilisation occasionnelle de bois en bardage sur façade et/ou pour la création de pergolas et terrasses sera acceptée.

7. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Elles seront :

- soit constituées d'un grillage à claire-voie ;
- soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, surmonté d'un grillage à claire-voie, ou de grilles en ferronnerie très simples.

Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer, sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche, auquel cas, ils sont réalisés en bois. Les ferronneries des portails sont composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

Pour le secteur 1AU b :

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture notamment les panneaux photovoltaïques ou chauffe eaux solaires, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

À ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin traité mat.

2. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Pour toutes nouvelles constructions, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense de manière à les rendre non visibles depuis la voie publique.

3. Matériaux

Dans l'ensemble de la zone : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique... ainsi que les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Elles seront :

- soit constituées d'un grillage à claire-voie ;
- soit réalisées en maçonnerie. Dans ce cas, le mur ne devra pas dépasser 1,20 mètres et il sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes ;
- soit constituées d'un mur bahut de 0,80 m. de hauteur, surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples.

Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Le mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical est conseillé lorsque le bâtiment principal exige l'emploi d'une clôture d'aspect cossu. C'est également le type de clôture à privilégier lorsque l'alignement sur rue doit être maintenu alors que le bâtiment est placé en retrait par rapport à la voie publique. Les proportions sont moitié mur, moitié grille.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer, sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche, auquel cas, ils sont réalisés en bois. Les ferronneries des portails sont composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois, pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Pour les constructions nécessitant deux places de stationnement, il sera privilégié le principe de réalisation de la deuxième place de façon non close et directement accessible depuis la voirie.

Il est exigé :

12.2. Pour les véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,

- Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher.

- Au plus 2 places par logement de 70 m² et plus de surface de plancher en 1AUb

- Au moins 2 places par logement de 70 m² et plus de surface de plancher en 1AUa

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- Pour les constructions à usage hôtelier : Au moins une place par chambre d'hôtel

- Pour les constructions à usage de bureau, service, activités : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée.

- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement mis à disposition devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de l'installation.

- Pour les constructions à usage de commerce : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente commencée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet intéresse le changement de destination de bâtiments existants sans création de surface de plancher, seuls les besoins nouveaux de stationnement sont pris en compte.

Pour une surface de plancher créée de moins de 100 m² et sans changement d'affectation ou création de logement, aucun emplacement de stationnement ne sera exigé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes supérieure à 30% de la surface de plancher existante, seuls les besoins nouveaux de stationnement, liés à la surface de plancher créée, sont pris en compte.

12.3 - Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Pour l'ensemble du secteur 1 AU

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement devra être prévue en dehors de l'unité foncière (parking visiteurs) Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

À ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

12.4 - Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Le nombre de places de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au delà.
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales,
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

12.5. Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens:

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le secteur 1AU a :

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 plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Au moins un tiers 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 et être entretenu.

Pour le secteur 1AU b :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum **35% d'espaces libres** par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle

Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre). Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.