

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER AU**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 0AU

1. Caractère de la zone

La zone 0AU est une zone non équipée, ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat. Les constructions ne sont pas autorisées dans la zone afin de permettre la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU et lisser dans le temps la production de logement et la croissance démographique.

La zone 0AU concerne plusieurs secteurs en continuité et compacité du tissu urbain existant :

- 0AU La Traverse : secteur situé sur la traverse de Pailhès au sud-est du village dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine existante sur un site enclavé et mal desservi ;
- 0AU Fontaury : secteur situé à l'ouest du village au nord de la RD36 dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine existante ;
- 0AU Arcelin : secteur situé à l'ouest du village au nord et le long de la RD36 dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements et qualifier l'entrée de ville.
- 0AU Les Horts : secteur situé rue des Horts Nouveils au sud-ouest du village dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements le long de la rue des Horts Nouveils et de traiter paysagèrement la frange urbaine ;
- 0AU Labéouradou : secteur situé au nord-est du village au sud de la zone IAU le long de l'avenue Saint-Martin dont l'objectif principal est de développer l'offre en logements à proximité immédiate des équipements structurants de Murviel-lès-Béziers afin de faire émerger un nouveau quartier au profil urbain varié.

2. Servitudes d'utilité Publique

La zone 0AU est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
 - o Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbaridié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone 0AU est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone 0AU Labéouradou est comprise dans un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4. Risques et nuisances

La zone 0AU est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN à FORT au sud de la zone ;
- un aléa incendie de forêt FAIBLE à TRÈS FORT d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage ;

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. OAU – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

| Destination | Sous-destination | Autorisé dans la zone |
|---|--|-------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Interdit |
| | Exploitation forestière | Interdit |
| Habitation | Logement | Interdit |
| | Hébergement | Interdit |
| Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| | Restauration | Interdit |
| | Commerce de gros | Interdit |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| | Autres hébergements touristiques | Interdit |
| | Cinéma | Interdit |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé sous condition |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit |
| | Salles d'art et de spectacle | Interdit |
| | Équipements sportifs | Interdit |
| | Autres équipements recevant du public | Interdit |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Interdit |
| | Entrepôt | Interdit |
| | Bureau | Interdit |
| | Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2. OAU – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous travaux d'aménagement, de construction, d'installation ou d'équipement est interdit à l'exception des travaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux secs et humides (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécom...).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone OAU est conditionnée à une adaptation du PLU et à :

- l'existence d'une ressource en eau potable en quantité et qualité suffisante pour desservir les constructions ;
- la capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet de construction.

Article 3. OAU – MIXITÉ SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrera au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés/sociaux. Le nombre de logements aidés/sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés/sociaux arrondi à 25).

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. OAU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

Article 5. OAU – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 6. OAU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 7. OAU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Éléments et espaces protégés

1.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. 0AU – ACCÈS ET VOIRIE

*Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.
Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.*

Article 9. 0AU – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

1. Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone non équipée, ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à court terme dans le secteur de « Labéouradou » qui doit accueillir l'essentiel des besoins en logements à l'horizon 2030. Sur cette zone, et en lien avec la zone 0AU Labéouradou, l'objectif est de développer un nouveau quartier urbain à dominante d'habitat à proximité des équipements publics structurants de Murviel-lès-Béziers et des futurs espaces verts paysagers collectifs de part et d'autre du ruisseau des Prades qui joueront un rôle d'articulation. À ce titre, l'urbanisation de la zone 1AU doit se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la qualité urbaine, paysagère, environnementale et architecturale et le respect des objectifs du PADD.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone 1AU n'est concernée par aucune Servitude d'Utilité Publique.

3. Prescriptions particulières

La zone 1AU est comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone 1AU est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. 1AU – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

| Destination | Sous-destination | Autorisé dans la zone |
|---|--|-------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Interdit |
| | Exploitation forestière | Interdit |
| Habitation | Logement | Autorisé |
| | Hébergement | Autorisé |
| Commerce et activités de services | Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| | Restauration | Interdit |
| | Commerce de gros | Interdit |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| | Autres hébergements touristiques | Interdit |
| | Cinéma | Interdit |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé sous condition |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit |
| | Salles d'art et de spectacle | Interdit |
| | Équipements sportifs | Interdit |
| | Autres équipements recevant du public | Interdit |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Interdit |
| | Entrepôt | Interdit |
| | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2. 1AU – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

De manière générale, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L.151-6.

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La délivrance des permis de construire de la zone 1AU est conditionnée à la capacité de traitement du système d'assainissement de collecter et traiter les effluents générés par le projet de construction.

1. Les constructions à destinations d'habitation

Les constructions à usage d'habitation et de bureau sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc).

2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

Article 3. 1AU – MIXITÉ SOCIALE

Les opérations d'aménagement d'ensemble consacreront au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés/sociaux. Le nombre de logements aidés/sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements x 20% = 24,4 logements aidés/sociaux arrondi à 25).

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. 1AU – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

La limite des voies et emprises publiques est celle existante ou à modifier ou à créer (emplacement réservé).

Les constructions au plus égale à 8,50 mètres doivent respecter un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de l'opération d'ensemble. Ce retrait est porté à 5,00 mètres pour les autres constructions d'une hauteur supérieure à 8,50 mètres et à 10,00 mètres pour les constructions le long de la RD16E4.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur les voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions au plus égale à 8,50 mètres doivent respecter un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de l'opération d'ensemble. Ce retrait est porté à 5,00 mètres pour les autres constructions d'une hauteur supérieure à 8,50 mètres et à 10,00 mètres pour les constructions le long de la RD16E4.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Aucune construction annexe n'est autorisée en limite des voies et emprises publiques. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3,00 mètres de ces mêmes limites.

Les locaux techniques sont interdits en limites séparatives.

4. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage maximum, avec possibilité d'aménagement sous comble (R+I+C).

Pour les autres constructions et l'habitat collectif, la hauteur totale maximale est fixée à 15,00 mètres, correspondant à un rez-de-chaussée et trois niveaux supplémentaires (R+3).

Article 5. 1AU – STATIONNEMENT

1. Pour les logements

Il sera réalisé un minimum de 2,5 places par logement mutualisables sur l'ensemble de la ou des opérations d'aménagement d'ensemble dont au moins 1 place par logement sur l'assiette foncière des constructions.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement véhicule par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de moins de 300 m², il sera réalisé un minimum de 2 emplacements vélos sécurisés.

Pour les bâtiments de bureaux d'une surface de plancher de plus de 300 m², il sera réalisé un minimum de 5 emplacements vélos sécurisés et un seuil minimal d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Article 6. 1AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Le nuancier de couleurs applicable sur la commune est disponible en mairie et est joint en annexe du PLU.

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

1. Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas et couvertures métalliques (dont le zinc).

Les débords de toiture sont obligatoires sur les rives d'égout (interdits sur les autres rives) et seront constitués de l'une de manière suivante :

- avancée de toiture de 0,30 à 0,70 mètre par rapport au nu fini des façades ;
- génoise à 1 ou 2 rangs qui doit toujours rester visible, même en cas de pose de gouttières.

Les débords de toiture doivent intégrer les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttières) le cas échéant.

Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

Les toits-terrasses sont autorisés partiellement sur au plus 60% de la surface totale des toitures d'une même construction.

2. Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, fâtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.
- en zinc naturel ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

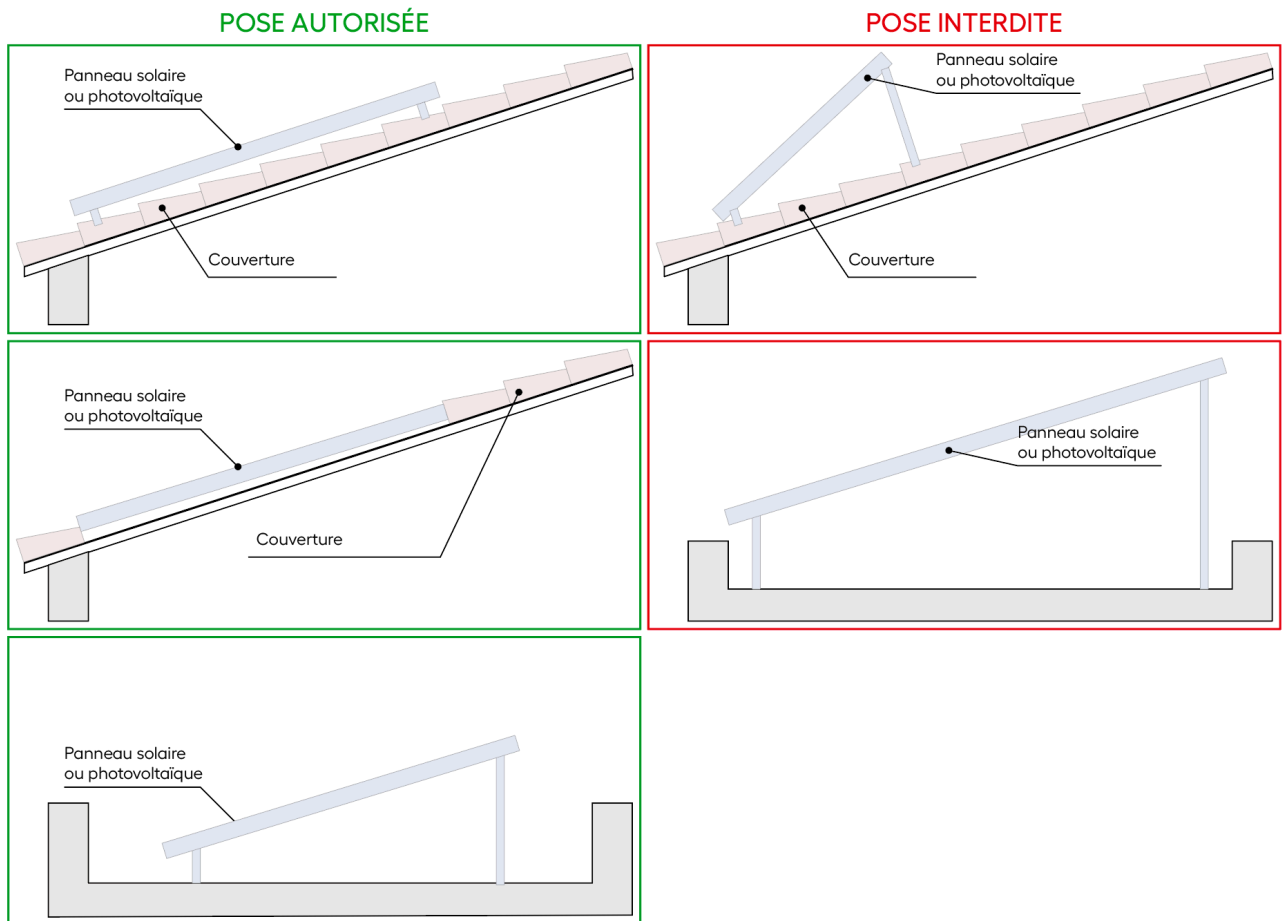


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

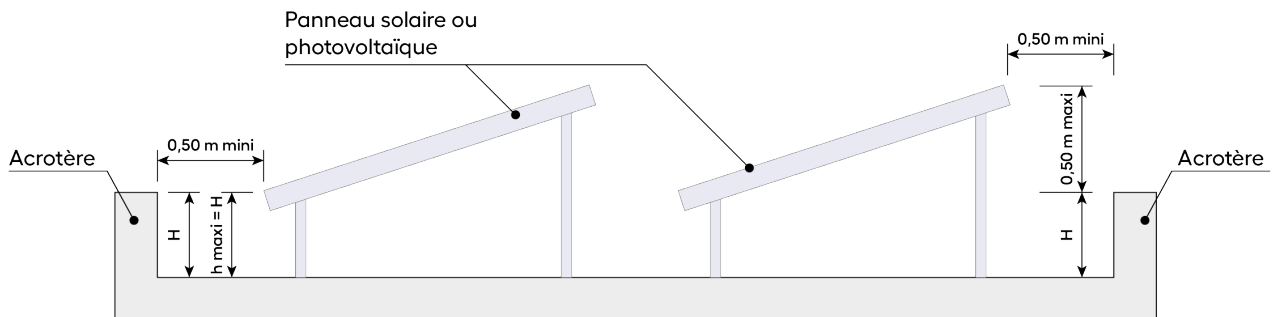


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.). Les façades en bois doivent être conçues de façon à créer une harmonie à l'échelle de l'ensemble des façades de construction. Les bardages en bois seront maintenus dans leur aspect naturel (traitement incolore du bois).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

4. Percements, ouvertures

Les arcades ou arc de fantaisie en linteau sont interdits, aussi bien pour les portes, portes de garages et fenêtres que pour les auvents. Tous les linteaux des constructions doivent être droits (horizontaux).

À l'exception des baies et façades vitrées et des portes de garage, les ouvertures en façade devront avoir une hauteur plus importante que la largeur (minimum hauteur = 1,2 largeur).

Un soin particulier sera apporté au positionnement des ouvertures et au rythme des pleins et des vides.

5. Menuiseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

5.1. Portails et portillons

Les portails et portillons seront de forme simple et de la même couleur et teinte. Les formes arrondies ou brisées, les volutes, chapeaux de gendarme... sont interdits.

Les portails et portillons seront pleins et sans oculus d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

5.2. Volets

Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés au bâti, ils ne seront ni en saillie de façade, ni sous linteau.

5.3. Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

6. Ferronneries

Les éléments de ferronnerie, serrurerie et métallerie extérieurs tels que garde-corps et grilles de défense respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

7. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

8. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est à éviter ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

9. Lignes électriques

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

Article 7. 1AU – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif et services publics.

2. Espaces libres et plantations

2.1. Espaces libres

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 20% minimum à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble.

2.2. Plantations

Les plantations se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantations.

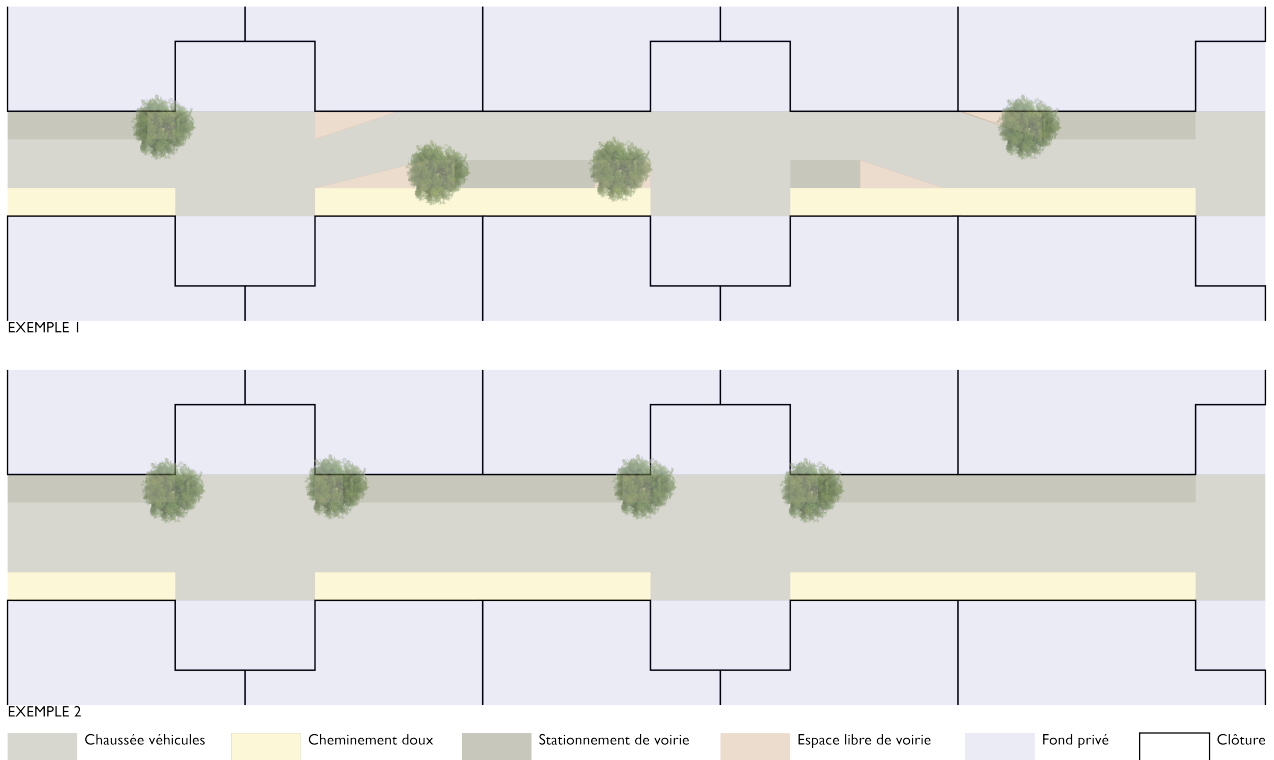
Les haies doivent se composer d'au moins 3 essences. Il sera préféré un mélange d'essences fleuries/non fleuries et persistantes/caduques.

Les plantations d'arbres imposées ci-dessous des opérations d'ensemble doivent se composer d'au moins 3 essences.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 75 m² d'espace libre des emprises publiques (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 78 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² sur les aires de stationnement dont le plan de plantation doit favoriser l'ombrage naturel des emplacements ;
- 1 arbre par tranche de 125 m² d'espace libre sur le terrain d'assiette des constructions.
- Dans les opérations d'ensemble créant des voiries, 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

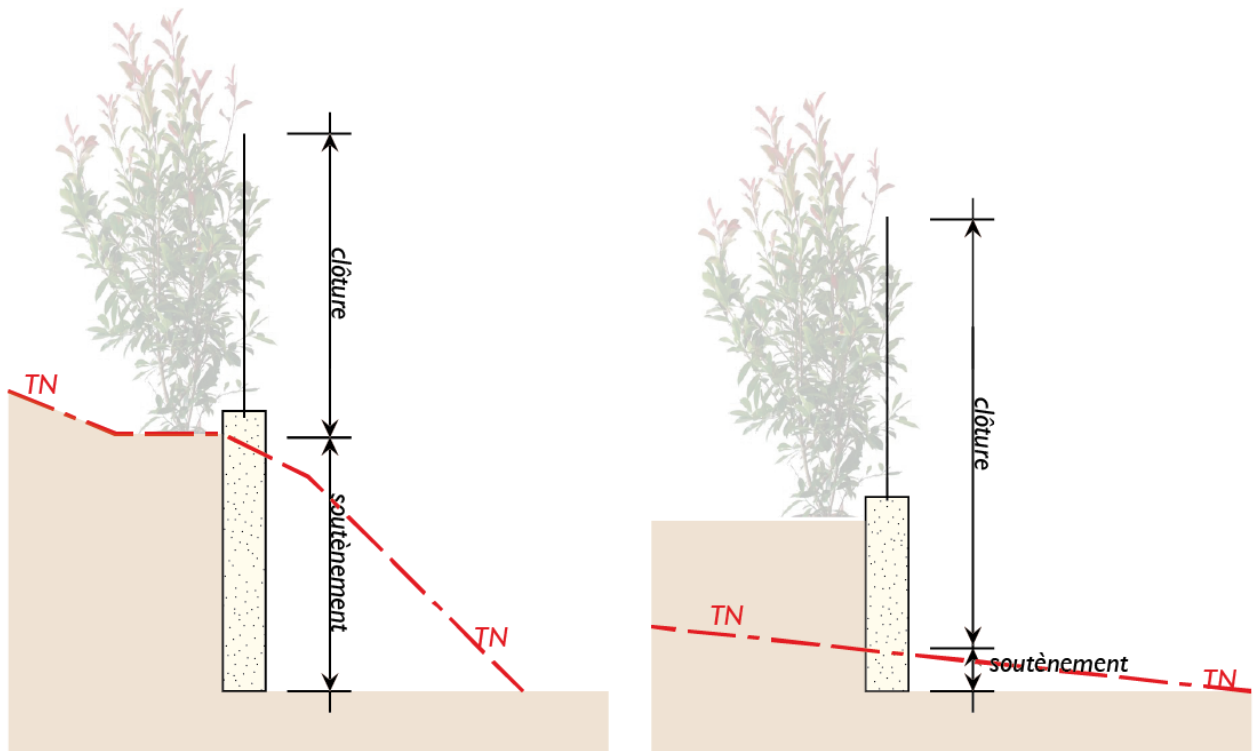
3. Soutènements et clôtures

3.1. Aspects généraux des soutènements

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques doivent être réalisés en maçonnerie. Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles.

Les soutènements entre limites séparatives et au sein d'un même terrain seront de préférence en enrochement et plantés. À défaut d'un enrochement, il est recommandé de réaliser un double-mur de soutènement en pierre naturelle.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

3.2. Aspects généraux des clôtures

Si elles existent, les clôtures doivent obligatoirement être continues, sans retrait, renforcement ou excroissance à l'exception des entrées/accès pour permettre la réalisation de stationnement ouvert sur les voies et emprises publiques imposés à l'article 5. **Toute clôture doit être conçue de manière à maintenir les transparences hydrauliques existantes.**

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures donnant les voies et emprises publiques devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehaussements de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

3.3. Prescriptions particulières aux clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein ou par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage rigide ou d'un barreaudage, de haies vives ou de claires voies. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

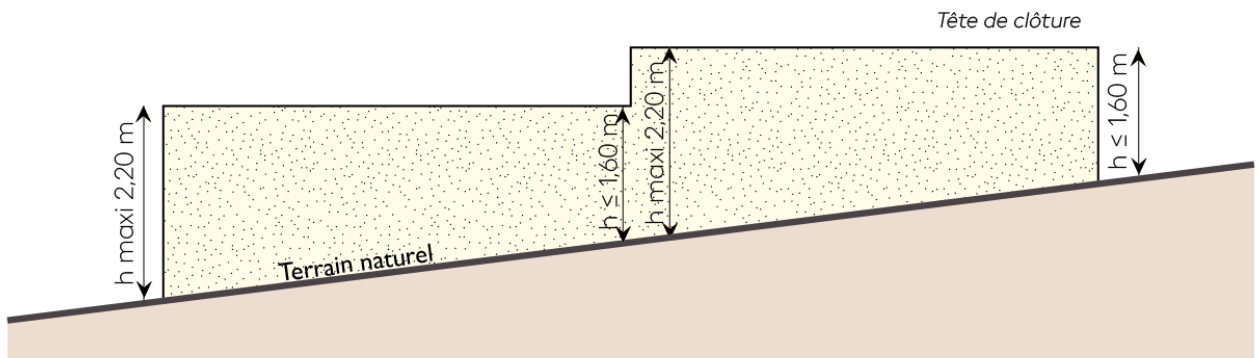


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures doivent respecter le nuancier de couleur joint en annexe du règlement que ce soit des éléments maçonnés ou non (grilles, portails, grillages...).

3.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réalisation de voies en impasse pourra être interdite dès lors que les conditions de desserte et de sécurité ne seront pas suffisantes.

Article 9. AU1 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Défense incendie

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3. Assainissement eaux usées

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

L'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, tout particulièrement de toitures, doit être privilégié. Ces dispositifs peuvent être enterrés ou intégrés au volume de la construction ; dans les autres conditions, un soin particulier sera apporté à leur bonne intégration et notamment aux coloris et matériaux des dispositifs eux-mêmes ou des éléments permettant de les dissimuler.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

6. Ordures ménagères

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones