



MONTAGNAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} modification

6 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone IIAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat.

Elle comprend :

- **deux secteurs IIAUa**, sur lesquels sont à la fois autorisées les opérations d'ensemble et les constructions individuelles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- **deux secteurs IIAUb et IIAUc** à proximité de la RD 613 (ex RN113).
- **cinq secteurs** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté multisites à vocation dominante d'habitat couvrant l'ensemble des secteurs.
 - **Secteur IIAUd** de Dessus La Font incluant un sous-secteur IIAUd1 autorisant les constructions en R+2 ;
 - **Secteur IIAUe** de Laval ;
 - **Secteur II AUf** de La Malautié ;
 - **Secteur II AUg** de Boutounet ;
 - **Secteur IIAUh** de la Route d'Aumes.
- **deux secteurs IIAUtl indicés.**

L'urbanisation future de ces secteurs sera conditionnée et liée à la réalisation préalable ou simultanée du golf.

L'urbanisation sera également subordonnée à la réalisation préalable des réseaux.

Il s'agit de secteurs destinés à être équipés dans le cadre de l'aménagement du Domaine de Lavagnac (AUtl). Il y aura une mixité habitat permanent / touristique en IIAUtl2

La division de la zone IIAUtl comprend les sous-secteurs suivants :

 - **IUAtl1** est destiné à accueillir de l'habitat permanent ;
 - **IUAtl2** est destiné à accueillir de l'habitat permanent avec logements aidés, des constructions à vocation touristique, des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale, des commerces, des services, des bureaux, un centre d'archéologie, des équipements publics et du stationnement.

La zone IIAU est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article IIAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone IIAU, exception faite des secteurs IIAUa et IIAUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions neuves à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteurs IIAUa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteurs IIAUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions neuves à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteur IIAUt1, sont interdites :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et les exhaussements non nécessités par un projet autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules de plus de dix unités, les garages collectifs de caravanes.

En secteur IIAUt2, sont interdites :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière ; restent donc les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique (hors campings, terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et les exhaussements non nécessités par un projet autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules de plus de dix unités, les garages collectifs de caravanes.

Article IIAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (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 aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviairespeut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En secteur IIAUt11, seront autorisées les constructions à usage d'habitation permanente, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur IIAUt12 est destiné à accueillir de l'habitat permanent avec logements aidés, des constructions à vocation touristique, des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale, des commerces, des services, des bureaux, un centre d'archéologie, un musée du golf, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et du stationnement.

Article IIAU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

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.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct est interdit sur la RD 613 (ex RN 113), si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 613, l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

2) Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas d'opération d'ensemble, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

Article IIAU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En secteur IIAUtl :

L'urbanisation sera subordonnée à la réalisation préalable des réseaux.

Le secteur IIAUtl1 situé à l'extrême Est du Domaine bénéficiera d'un réseau indépendant public.

Pour le reste des secteurs IIAUtl1 et le secteur IIAUtl2, le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable se fera par un réseau privé géré par une société fermière.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

En secteur IIAUtl :

Toute construction ou installation sera raccordée au réseau d'assainissement séparatif d'eaux usées et à la station d'épuration du site.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1 500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou d'opérations d'ensemble doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article IIAU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres pour les voies piétonnières et/ou cyclables.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur IIAUb, le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 613.

En secteur IIAUf, il est imposé une marge de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113), par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Cas particulier : Piscines

Pour les piscines dont le niveau supérieur des plages n'est pas surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est porté à 3 mètres.

Article IIAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$ avec $L \geq 3m$). Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture, dans la limite de 50 cm de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique, pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- en cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté ;
- en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de lotissement, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article IIAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteurs IIAUa, IIAUb et IIAUc, 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 totale de la construction la plus élevée $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L = H / 2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes à l'habitation (garages, auvent, abris de jardin...).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée en secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg et IIAUh.

Article IIAU 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article IIAU10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2 - Hauteur totale

La hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 8,5 m sur l'ensemble de la zone IIAU et des secteurs, à l'exception :

- du secteur IIAUb où elle est fixée à 5,5 m et le nombre de niveaux est limité à R+0 (rez-de-chaussée).
- du sous-secteur IIAUd1 Dessus la Font où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- en secteurs IIAUt1 et IIAUt2 : R+1 maximum

Article IIAU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

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.

Hors secteurs IIAUt1, IIAUt2 :

Toitures :

Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou romane, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder la moitié de la surface totale des toitures d'une même construction.

La pente des couvertures sera comprise entre 25% et 35%.

Façades :

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles.

Elles pourront recevoir des habillages type clins en bois à lames horizontales. Ces éléments devront n'être utilisés que partiellement, soit pour habiller des éléments en retrait ou des allèges de fenêtres, soit pour les locaux annexes tels que cellier ou abris de voiture notamment.

Elles pourront faire l'objet de décrochement en plan et en hauteur.

Les terrasses, loggias et balcons devront faire partie intégrante de la construction.

Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse et devront être stables dans le temps, leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

Les clôtures :

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à déclaration.

Sur l'ensemble de la zone II AU hors secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg, IIAUh, IIAUt1 et IIAUt2 :

- Clôtures en bordure de voies

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m surmonté ou non d'une claire-voie formée de lames verticales en bois ou en PVC.

La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

- Clôtures faisant limite séparative entre voisins

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de lisses bois la hauteur totale (mur + grillage) ne devant excéder 2 m.

- Clôtures sur voies ou entre voisins (cas des murs de soutènement)

En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur des murs sera toujours de 1.20 m maximum (surmontés ou non d'un claire-voie telle que décrit plus haut) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain.

Sur l'ensemble des secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUG et IIAUh :

- Clôtures en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boîtier EDF, boîte aux lettres...).
- ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m doublé d'une haie vive et de plantations.

Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) doublé d'une haie vive et de plantations ; la hauteur ne devra pas excéder 1,60 m
- d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 m, pouvant être construit sur la mitoyenneté ; ce mur doit être enduit comme les façades des maisons.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

En secteurs IIUA11, IIAU12 :

L'architecture contemporaine avec de larges ouvertures sera privilégiée.

Les bardages bois naturel ou de couleur ou stratifiées seront autorisés.

Les palettes d'enduits du blanc au rouge terre seront privilégiées.

Les toitures terrasses et toitures tuiles seront autorisées.

Article IIAU12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments 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 d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places de stationnement est calculé par application des règles suivantes :

Habitations individuelles groupées ou non : deux places de stationnement minimum par logement.

Habitations collectives :

- 1 place de stationnement par logement de surface de plancher inférieure à 60 m².
- 1,5 place de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 60 m².

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il peut être réalisé une unique place par logement.

Dans le cadre de lotissements ou opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking public à concurrence d'un emplacement par logement envisagé. Sur les **secteurs IIAud1 et IIAUe**, cette obligation est portée à 2 places de stationnement.

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 300 m² de surface de plancher: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

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

A défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article IIAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements, les opérations groupées, et, de manière générale, les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres intégrés dans la conception de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces libres, les surfaces privatives hors emprise au sol des constructions et les aires de stationnement à l'air libre établis sur les terrains privatifs supérieur à 500 m², sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont, sauf contrainte technique, paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux... Ils doivent être accessibles aux véhicules d'entretien des espaces verts.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article IIAU14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS maximum est fixé 0,3 sur l'ensemble des secteurs, à l'exception du **secteur IIAUd de Dessus La Font** dont le COS maximum est de 0,5.

En secteurs IIAUt1 et IIAUt2 : le COS est fixé à 0,15.