

TITRE III – Dispositions applicables aux zones ayant vocation à être urbanisées

Z O N E AU1

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU1 regroupent des zones actuellement naturelles peu ou pas équipées, et sont destinées à l'extension urbaine du village suivant des aménagements cohérents.

Les projets d'aménagement s'inscriront dans une démarche durable d'opérations qui n'obèrent pas, dans un futur proche ou lointain, de possibles constructions en mitoyenneté avec les parcelles avoisinantes, ou après division potentielle parcellaire.

A Montfaucon, leur vocation est d'accueillir, dès à présent :

... des habitations et équipements, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace.

Les différents secteurs de la zone AU1 seront établis conformément au PADD et aux orientations d'aménagement qui leur sont liées.

Elles comprennent :

... les secteurs AU1m1 et AU1m2 pour le secteur de la Machotte.

... la zone AU1b relativement au secteur « A Natevaux » inscrite en AVAP (cahier « zones d'équipements et de développement »).

... la zone AU1v pour le secteur « Les Vauzevins » situé sur le versant dominant la Malate inscrite en AVAP (cahier « Quartiers récents »).

... la zone AU1c pour le secteur des « Champs des Chemins », établi en prolongement du secteur des équipements sportifs scolaires et municipaux, destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, d'équipements publics et de services.

Elle est inscrite en totalité en l'AVAP (cahier « zones d'équipement et de développement »), et est en emplacement réservé.

L'urbanisation de ces secteurs est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, AFUA...) ou (et) par tranches successives dans le respect des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent. Dans ce cas, les permis de construire sont délivrés au fur et à mesure de la réalisation des équipements et infrastructures internes à la zone.

Rappel : ... et suivant l'article R123-6 du code de l'urbanisme, « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, les cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme) suivant conditions respectivement inscrites à l'article 2.12 des cahiers « Quartiers récents » pour la zone AU1v, aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » pour les zones AU1b et AU1c.

b- Les démolitions sont soumises à autorisation

c - Dans les espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

d- Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

e - Concernant les espaces verts protégés pour être préservés et mis en valeur (EVP) identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2.:

... un recul de trois mètres est à observer par rapport à la limite de l'EVP identifié au plan de zonage,
... tous travaux ayant pour effet de modifier ces espaces doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
... la conservation et la protection de l'EVP ne doivent pas être compromises,
... la moitié au moins de la surface modifiée, le cas échéant doit être restituée sur le terrain et la modification doit s'accompagner et justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

ARTICLE AU1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - La création de constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

2 - La création de bâtiments agricoles.

3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, ainsi que les abris mobiles installés à titre permanent.

4 - Les carrières.

5 - Toute construction exceptés les cabanons de jardin de SHON <20 m² et les piscines dans une bande de 3 mètres longeant les espaces boisés classés.

ARTICLE AU1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappel : Concernant les mouvements de terrain, il convient de se référer aux dispositions prévues par le règlement de l'AVAP.

1 - Le développement peut être réalisé dans sa totalité ou par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation des équipements et infrastructures internes prévus par le présent règlement, conformément au PADD et aux orientations d'aménagement lorsqu'elles existent. En tout état de cause, le phasage du développement ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel

2 - Conformément aux orientations d'aménagement qui leurs sont liées, chaque opération présentée à l'intérieur d'un projet d'ensemble doit comporter des logements locatifs sociaux ; elle doit contenir au minimum 10% de logements sociaux, tels qu'ils sont définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce point ne concerne pas le secteur AU1v

3 - La présence d'un Pipeline au sud du territoire communal soumet le secteur AU1m2 à des zones de risques classées en 3 : significatif (285 m du tracé), grave (225 m) et très grave (180 m). La commune interrogera les gestionnaires du réseau au moment de l'élaboration de tout projet touchant les abords de ce tracé. Le tracé du Pipeline ainsi que les zones à risques sont reportés sur le plan de zonage. Ces directives sont annexées dans leur totalité au présent règlement.

4 -Suivant l'arrêté préfectoral du 23 11 1998, les constructions situées sur une profondeur de 100 m établie à partir du bord de la RD 464 devront être dotées d'une isolation phonique au titre du code de la construction et de l'habitat

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 - 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens

d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans 1es conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3 - Accès aux routes : Tout accès nouveau sur la RD 464 est interdit .

4 - S'appliquent les orientations d'aménagement qui leurs sont liées pour les zones AU1c, AU1m1 et AU1m2, AU1b et AU1v

5 - Sont également applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP pour les zones AU1c et AU1b du règlement de l'AVAP.

ARTICLE AU1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les réseaux aériens sont interdits

2 - Eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3 - Assainissement

a - En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement.

En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

b - En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle n'en permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Le cas échéant, toute nouvelle construction pourra disposer d'une citerne de récupération d'eau.

c - La zone AU1v des Vauzevins ne pourra être urbanisée qu'après la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif.

ARTICLE AU1 - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

1 - S'appliquent les orientations d'aménagement qui leurs sont liées pour les zones AU1c, AU1m1 et AU1m2, AU1b

2 - Sont également applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP pour les zones AU1c et AU1b.

ARTICLE AU1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure possible du bâti existant.

2 - En AU1v sont applicables les dispositions indiquées à l'article 2.5 du cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP. En AU1b et AU1c sont applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

3 -Pour les zones AU1m1 et AU1m2, AU1b, AU1c et AU1v sont également applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement.

4 – En AU1m2, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes : 35 mètres de la l'axe de la RD 464
Les règles de recul ne sont pas autrement réglementées.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE AU1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En AU1v sont applicables les dispositions indiquées à l'article 2.5 du cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP. En AU1b et AU1c, sont applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

2 - Pour les zones AU1m1 et AU1m2, AU1b, AU1c, et AU1v sont applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement.

- Lorsque ce point n'est pas mentionné dans l'AVAP :

a - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres (H/2 minimum 2 mètres).

b - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs,

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,

... Elles constituent un bâtiment annexe à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3m à l'égout du toit ou du toit terrasse suivant conditions permises par l'AVAP (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 35 m², et que la façade sur limite ne dépasse pas 6 mètres

- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

4 - Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure possible du bâti existant.

5 - Les piscines seront implantées en recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - En AU1v sont applicables les dispositions indiquées à l'article 2.5 du cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP. En AU1b sont applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

2 - Pour les zones AU1m1 et AU1m2, AU1b, AU1c et AU1v sont applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement.

3 - Lorsque ce point n'est pas mentionné dans l'AVAP, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 1,50 mètres.

ARTICLE AU1 - 9 - EMPRISE AU SOL

1 - En AU1, l'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

2 - Sont applicables les dispositions indiquées aux articles 2.5 et 2.13 du cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP.

3 - Pour les zones AU1m1 et AU1m2, AU1b, et AU1c et AU1v sont également applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – En AU1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage pris à partir du point bas naturel de l'implantation du bâti, si le terrain est pentu.

2- En AU1c, la hauteur est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou au faitage

3 - En AU1b et AU1c sont applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

- En AU1v sont applicables les dispositions indiquées à l'article 2.6 des cahiers « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP.

Ces limites ne s'appliquent pas aux lignes de transports d'énergie électrique.

ARTICLE AU1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE

1 - Pour les zones AU1m1 et AU1m2, AU1b,AU1c et AU1v sont applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement.

2 – En AU1v sont applicables les dispositions indiquées aux articles 2.7, 2.12 et 2.13 du cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP. En AU1b et AU1c sont applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

ARTICLE AU1 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'habitations individuelles ou les immeubles collectifs: 2 places de stationnement par logement dont une place accessible en permanence.
- pour les services ou commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface totale de plancher.
- pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Ces règles de stationnement sont minorées pour le logement social tel qu'il est défini à l'article 55 de la Loi SRU (article L123-1-3 du code de l'urbanisme). Ainsi, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - Concernant les espaces verts protégés pour être préservés et mis en valeur (EVP) identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2.

... un recul de trois mètres est à observer par rapport à la limite de l'EVP identifié au plan de zonage,

... tous travaux ayant pour effet de modifier ces espaces doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

... la conservation et la protection de l'EVP ne doivent pas être compromises,

... la moitié au moins de la surface modifiée, le cas échéant doit être restituée sur le terrain et la modification doit s'accompagner et justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

3 - Les arbres de haute tige devront être conservés ou replantés.

4 - Pour les zones AU1m1 et AU1m2, AU1b,AU1c et AU1v sont applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement, en cohérence avec le plan de zonage instituant les secteurs de plantations à réaliser ou les éléments de paysages à valoriser identifiés par le PLU.

5 - En AU1b et AU1c sont applicables les dispositions indiquées aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » .

En AU1v sont applicables les dispositions indiquées aux articles 2.10, 2.12 et 2.14 et 2.15 du cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP.

ZONE AU1y

Le secteur AU1y est destiné à recevoir des activités artisanales, tertiaires et commerciales. Il poursuit celui zoné 1NAy sur la commune voisine de Morre. Aussi, l'aménagement des ces espaces doivent-ils être pensés communément. Ce secteur n'est pas inscrit en **AVAP**. Des orientations d'aménagement dites « générales AU1y » s'appliquent sur cet espace.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme)
- b - Les démolitions sous soumises à autorisation

ARTICLE AU1y-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1y-2 sont interdites.

ARTICLE AU1y-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1/ Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
 - . d'artisanat
 - . d'industrie
 - . de bureaux
 - . de commerces
 - . de formation, de séminaires et de congrès
 - . de services liés au fonctionnement de la zone
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les groupements d'activités
- les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants)
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la **surface totale de plancher** autorisée avec un maximum de 70 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans le volume des locaux d'activités

2/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

3/ La présence d'un Pipeline au sud du territoire communal soumet la zone AU1Y à des zones de risques classées en 3 : significatif (285 m du tracé), grave (225 m) et très grave (180 m). La commune interrogera les gestionnaires du réseau au moment de l'élaboration de tout projet touchant les abords de ce tracé, et ce en lien avec la commune de Morre. Le tracé du Pipeline ainsi que les zones à risques sont reportés sur le plan de zonage. Ces directives sont annexées dans leur totalité au présent règlement.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1y-3 - ACCES ET VOIRIE

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui se poursuit sur Morre, conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Tout terrain enclavé est inconstructible.

3/ Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AU1y-2 ci-dessus et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y-2 ci-dessus doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

- Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

4/ Tout nouvel accès sur la RD464 doit recevoir l'accord du département. Il doit également être pensé communément avec le secteur 1NAy de la commune de Morre.

ARTICLE AU1y-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les réseaux aériens sont interdits

2 - Eau

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3 - Assainissement

a - En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement.

En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

b - En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle n'en permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

c/ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement réglementaire.

ARTICLE AU1y-5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU1y-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 mètres de l'alignement.

3/ Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite de voies ou d'emprises publiques.

ARTICLE AU1y-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative dans le cas d'un projet d'ensemble prévu à cet effet. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

3/ Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

ARTICLE AU1y-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

ARTICLE AU1y-9 - EMPRISE AU SOL

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2/ La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère qualitatif de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum de 30 % du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, sauf celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.

ARTICLE AU1y-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, ainsi que les lignes de transports d'énergie électrique.

ARTICLE AU1y-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1/ Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

ARTICLE AU1y-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

- Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels et d'artisanat :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de plancher hors œuvre nette.

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site.

ARTICLE AU1y-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.