

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (respect des principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU).

La zone 1AU est déclinée en **secteurs 1AUa, 1AUB, 1AUC** en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent. La zone 1AUa est rattaché à la zone UAa, la zone 1AUB à la zone UB et la zone 1AUC à la zone UC.

Il existe par ailleurs un secteur 1AUD faisant l'objet de deux permis d'aménager et de deux permis de construire valides au moment de l'arrêt projet du PLU. Les règles de la zone 1AUD sont rattachées à la zone UC.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

De plus dans le secteur 1AUC, les locaux à usage artisanal et commercial sont interdits.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les **constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées** (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
 - Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

- Elles doivent être compatibles avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présentés dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b).
- Les **locaux à usage d'activité** et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
- - Dans les **secteurs de mixité sociale** définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme³⁰ des voies nouvellement créées³¹ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

³⁰ cf. *lexique*

³¹ cf. *lexique*

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

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

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone 1AUa = > règle de UA-7

Zone 1AUb = > règle de UB-7

Zone 1AUc et 1AUd = > règle de UC-7

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

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale,

Le CES ne peut excéder

- **en 1AUa** : 0,40.
- **En 1AUb** : 0,30
- **En 1AUc** : non réglementé
- **En 1AUd** : non réglementé

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En 1AUa : La hauteur des bâtiments est limitée à 11 m à l'égout de toiture ($\approx R+2+C$).

En 1AUb : La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

En 1AUc et 1AUd : La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

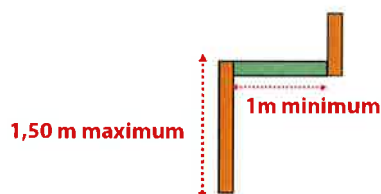


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite.
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teinte naturelle.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels. Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,75 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les dispositifs à claire-voie doivent présenter 1/3 de « claire-voie³² », uniformément répartis sur la clôture (cf. lexique).

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

7. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

³² Voir la définition des « dispositifs à claire-voie » dans le lexique en fin de règlement

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENTS

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

- Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place
- Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places
- Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article 1AU 3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services : L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet