

# TITRE 3

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE .1

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AU

La zone A.U. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement jointes au rapport de présentation 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.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation, équivalent au tissu urbain de l'agglomération existante.

La zone 1 AU comprend 4 secteurs :

- o Le secteur 1 AUc de la Sauzaie
- o Le secteur 1AUec de la Romazière destiné à accueillir un pôle de services à la personne composé d'équipements publics et d'intérêt collectif, et d'activités de commerce et de service.
- o Le secteur 1 AUr qui correspond au reliquat d'une zone ancienne zone NAr située à Bel Air, au nord-ouest du territoire communal ou il est prévu de reconduire les règles antérieures du POS.
- o Le secteur 1 AUe destiné à accueillir des activités économiques identiques à celles de la zone UE.

#### ZONE 1 AU, et secteurs 1AUc, 1AUec et 1Aur

RAPPEL : (Article R-425-1). Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

## Article 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### En zone 1 AU

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées dans l'article 1 AU2.
- 1.4 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421-23-e du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes soumis à autorisation.

### En secteur 1AUc et 1 AUr

- 1.8 toutes les constructions nouvelles, excepté les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En secteur 1AUec

- 1.9 toutes les constructions nouvelles exceptées les constructions destinées à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif ou des activités de commerce et service respectant les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUec présentées dans le présent PLU.
- 1.10 toutes les constructions destinées à accueillir des surfaces alimentaires
- 1.11 toutes les constructions destinées à accueillir des activités de commerce et de service qui présenteraient une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> .

## Article 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### En zone 1 AU

#### Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les opérations d'ensemble destinées à accueillir les constructions et installations autorisées dans la zone et portant sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ainsi qu'avec les équipements publics de la zone existants ou prévus. Les charges d'équipements et de réseaux propres aux opérations sont supportées par l'aménageur. Une superficie inférieure peut être exceptionnellement autorisée sur un reliquat de zone, ou lorsque la totalité de l'îlot est inférieure à 1 hectare.

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1AU-1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone 1AU.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

En secteur 1 AUc et 1 AUr

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.5 Les opérations d'ensemble destinées à accueillir les constructions à usage d'habitation, ainsi que les équipements et installations publiques ou d'intérêt collectif. Les charges d'équipements et de réseaux propres aux opérations sont supportées par l'aménageur.
- 2.6 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1AU-1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone 1AU.

En secteur 1 AUec

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.7 Sont seules admises les opérations destinées à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif ou des activités de commerce et de service autres qu'alimentaires et commerces de proximité respectant les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUec présentées dans le présent PLU.
- 2.8 Toute opération commerciale devra porter sur une emprise minimale de 4 ha.
- 2.9 la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 2.10 Les aires de stationnement et les installations d'intérêt général sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.

### Article 1 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Article R 111-5 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sur les R.D. 90, 75, 21, 32a, 58, les accès doivent être limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération. Les accès privatifs sont interdits sur ces voies.

### 3.2 Voirie

En zone 1 AU, et en tous secteurs

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles à créer devront avoir une emprise minimum de 5 m et au minimum respecter les principes de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement figurant dans le rapport de présentation et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les continuités piétonnes, dont le principe est mentionné dans les orientations d'aménagement doivent être respectées.

## Article 1 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux à créer devront au minimum respecter les principes de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les réseaux existants de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### a) Eaux usées

En zone 1 AU, secteurs 1 AUc

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### En secteur 1 AUr

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

#### En secteur 1 AUec

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

La création d'un dispositif d'assainissement semi-collectif entraînerait le raccordement obligatoire des constructions et installations à ce dernier.

#### b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux Electricité, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble.

#### Article 1 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

#### Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1. Hors agglomération :

#### En zone 1AU et en secteur 1 AUc et 1 AUr

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

6.2. En agglomération :

En zone 1AU

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques. Dans tous les cas, l'harmonie de la rue ou de la place doit être recherchée.

En secteur 1 AUc et 1 AUr

Les constructions seront implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies autres que départementales et des emprises publiques.

En zone 1AUec

RD 32 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Au titre de la proximité de zones humides, les constructions envisagées dans la partie Nord de la zone 1AUec devront être implantées à 100 mètres au moins de la route départementale 32, et à 75 mètres au moins pour les constructions envisagées dans la partie Sud de la zone 1AUec. Dans tous les cas, elles devront respecter les principes d'implantation contenus dans les prescriptions des orientations d'aménagement relatives à la zone 1AUec présentées dans le présent PLU.

Autres voies publiques :

5,00 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité routière :

dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante :

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives avec les zones U, les autres zones AU, et les zones Nh :

En zone 1 AU

Les constructions sont implantées soit en appui sur les limites séparatives latérales, soit avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Dans tous les cas l'harmonie de la rue ou de la place doit être préservée.

En secteur 1 AUc et 1 AUr

Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Dans tous les cas l'harmonie de la rue ou de la place doit être préservée.

En secteur 1 AUec

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

7.2. Limites séparatives avec les zones A et N

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à 3,00 mètres par rapport à ces limites.

7.3. Limites séparatives créées à l'intérieur de la zone :

Les dispositions du cas général 7.1 sont applicables.

Toutefois, pour les opérations de constructions groupées, elles s'appliquent seulement sur les limites formant périmètre de l'opération.

7.4. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

En secteur 1 AUec

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1 AU 9. EMPRISE AU SOL HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1 AUc et 1 AUr

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

En secteur 1 AUec

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 10.1. Hauteur absolue

En zone 1 AU et secteur 1AUc et 1 AUr

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de la voie au droit de la façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1).

En secteur 1 AUec

La bâtiments en façade sur la RD32 seront limités à une hauteur maximale de 12 mètres. Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâti.

### 10.2. Hauteur relative

En zone 1 AU et secteur 1AUc et 1 AUr

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

a) par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer augmentée éventuellement des retraits supplémentaires. Cette règle ne s'applique pas pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 mètres. Dans ce cas les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

b) par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 1AU7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

En secteur 1 AUec

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## Article 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

En zone 1AU, secteurs 1AUc, 1 AUr et 1 AUec

### 11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

En secteur 1 AUec

Les espaces destinés au stockage (dépôts) doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Ils devront

être clôturés. Les clôtures seront de couleur sobre et en harmonie avec les matériaux de façade.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés. Les couleurs vives sont autorisées pour les enseignes et les éléments de mise en scène du bâtiment dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

## 11.2 Toitures

Les toitures des habitations doivent respecter les dispositions suivantes :

La couverture de la construction principale et de ses extensions doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (par exemple en tuile, en ardoise...).

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35 %.

La couverture des constructions annexes doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant.

Des volumes en toiture terrasse sont envisageables dès lors qu'ils ne constituent pas le volume principale de la construction.

### En secteur 1 AUec

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

### En secteur 1Aur

En outre, des dérogations sont envisageables pour les volumes principaux et secondaires sous forme de toiture terrasse ou de toiture à faible pente dès lors que la construction génère une architecture de qualité, qu'elle s'intègre à son environnement bâti existant ou qu'elles sont justifiées par une démarche visant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

## 11.3 Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes :

- a. les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité...).
- b. les clôtures minérales :
  - en façade sur voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres.
  - en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction, leur hauteur est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures minérales ne sont pas autorisées sur les limites avec les zones A et N.

Les clôtures minérales type « plaque de béton préfabriquée » ne sont pas autorisées.

### En secteur 1 AUec

Les clôtures ne sont pas autorisées sauf pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations, dépôts de stockage). Elles seront en harmonie avec les matériaux de façade.

La hauteur maximale des clôtures autorisées pour des raisons inhérentes à l'activité est fixée à 2,50 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise si elle est motivée pour des raisons de sécurité et sous réserve du respect des dispositions générales du présent article

#### Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

#### 11.4 Les locaux et équipements techniques

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques (tels que les locaux poubelles et autres) seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

### Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En zone 1AU, secteur 1AUc et 1 AUr

#### Stationnement privé :

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

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (1 place par logement, le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### Stationnement public dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privés exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement publics à raison d'une place par logement.

Article L 123-1-3 : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En secteur 1AUec

Dans un souci de préservation de l'environnement et d'utilisation économe de l'espace, le nombre total des emplacements de stationnement est plafonné sur le secteur de la Romazière dans les conditions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

En conséquence, pour assurer la mutualisation de ceux-ci entre les différents utilisateurs du sol, toute clôture sous la réserve prévue à l'article 1 AU 11 (11.3) est, en principe, interdite.

Par ailleurs, chaque utilisateur de terrain, sous la seule réserve précédemment énoncée devra concevoir son opération de telle sorte que soit assurée la libre communication avec les emplacements de stationnement situés sur les propriétés contiguës.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m<sup>3</sup> de terre.

Article 1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des autres éléments végétaux inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à demande d'autorisation préalable du Maire. Les abattages ne sont admis que pour la réalisation des voiries, continuités piétonnes et pour le prolongement des réseaux.

En zone 1AU, secteur 1AUc et 1 AUr

Les espaces naturels non constructibles mentionnés dans les schémas de principe comme «espaces verts, espaces publics, zone naturelle d'intérêt paysager, zone naturelle à préserver,... » doivent être aménagés en espaces ouverts au public : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des continuités piétonnes vers les zones bâties devront y être réalisées permettant d'assurer les principes de continuités affichés dans les orientations d'aménagement du schéma, ainsi que des aires de jeux, et espaces publics.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Dans les zones 1 AU pour lesquelles le schéma d'aménagement ne localise pas d'espace naturel à préserver et à ouvrir au public, ou de marge de recul non constructible et à paysager, il est exigé de réserver 10% minimum de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

En secteur 1AUec

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables.

Article 1 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.