

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1AU: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) ;*

Il est distingué :

- *Un secteur 1AUd dans lequel la création de lotissements est interdit en l'absence de réalisation de l'assainissement collectif public.*
- *Un secteur 1AUdp à dimension parcellaire déterminée pour des raisons paysagères.*
- *Un secteur 1AUL réservé aux activités de loisirs, de sport et de plein-air.*
- *Un secteur 1AUe, réservé aux équipements*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

1 – Rappels –

- *l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;*
- *les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- *les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.*
- *Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).*

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone 1AU

Sont interdits :

Les constructions, à destination de :

- L'artisanat, sauf pour les types d'installations mentionnées à l'article 2,
- L'industrie,
- L'exploitation agricole ou forestière,
- La fonction d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les stationnements isolés des caravanes,
- les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules (neuf, occasion ou hors d'usage, sauf si le dépôt est intégré à l'activité artisanale),
- les golfs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

En outre, en 1Aud et 1AUdp, sont interdits les lotissements

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) et les espaces boisés simples, suivant l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds et de triangles verts, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,
 - a. pour 30% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureau ou commercial,
 - b. pour 50% de l'emprise bâtie pour les bâtiments à usage commercial,
- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N., à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

En outre, dans les zones 1AU et leurs secteurs situés à Berlanne, la création de caves et garages enterrés est interdite ; cette disposition s'applique aussi sur l'ensemble de la commune sur 100m de part et d'autre des cours d'eau.

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 :

- si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone ;

Zone 1AU

- si le niveau des équipements le permet,
- Sous réserve de l'élaboration d'un plan d'aménagement pour les secteurs dont la superficie est supérieure à 5000m².

D'autre part les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières

- Dans l'attente d'ouverture à l'urbanisation :
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage, ...);
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, ...);
- les installations classées et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'artisanat, peut être admis si l'installation s'inscrit dans le caractère pavillonnaire de la zone et si elle ne nécessite pas d'aires de stockage extérieures,
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit, notamment la réalisation d'un talus anti-bruit, sauf contrainte de zone inondable.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, situés par une trame bleue au plan de zonage,

- Les remblais sont admis s'ils sont strictement limités à la mise hors crue des constructions existantes et de leurs accès sans faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre dangereusement le champ d'inondation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée.. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'accès à la parcelle pour les véhicules est limité à un seul accès par portail (sur garage ou espace libre) directement sur la voie public par parcelle.

L'ouverture d'accès nouveaux sur la voie de contournement (déviation de Morlaàs) est interdite.

Zone 1AU

- Les emplacements réservés pour voies nouvelles : leur tracé est imposé si l'acquisition est effectuée par voie de préemption ; dans le cas contraire, les mêmes dispositions que les voies imposées tracées en jaune s'appliquent.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Eaux usées –

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée, si nécessaire, à un pré-traitement.

En secteurs 1AUd et 1AUdp, en l'absence de réseau public d'assainissement, sauf lors de lotissements, l'assainissement individuel est admis sur la parcelle, avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

En secteurs 1AUd et 1AUdp, en cas de lotissement ou de création de groupes de bâtiments, l'opérateur doit se raccorder au réseau public existant.

Tout mode d'occupation ou utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans un délai de 2 ans maximum après réalisation du réseau public.

3 – Eaux pluviales –

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

4 – Autres réseaux -

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle en 1AU, la constructibilité étant soumise notamment à la création des réseaux de distribution et d'assainissement.

En secteur 1AUdp,

En présence ou en cas de création d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie minimale de terrain est fixée à 1500 m² pour des motifs d'environnement paysagers et techniques.

En secteur 1AUd,

Pour des raisons techniques, la superficie minimum de terrain est fixée à 2000 m², nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, ou pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication), ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

1 – Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

d'une manière générale, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière.

Dans le cas où toute la largeur de l'unité foncière n'est pas utilisée, la construction doit s'implanter en mitoyenneté sur une des limites séparatives, le mur faisant face à la limite séparative opposée à une distance minimum de 4 mètres s'il ne comporte pas d'ouverture et à une distance minimum de 8 mètres s'il en comporte ;

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière ou à 3 mètres au moins de cette limite. Cependant, des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative arrière.

2 – Au-delà de la bande de 17 mètres définie au paragraphe précédent :

tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre des deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$) ;

les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres au moins des limites. Cependant, des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

3 – Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2, paragraphe 1 et de l'alinéa 1, paragraphe 2 ci-dessus, peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

4 – Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UA 8,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales ne doit pas être inférieure à 10,00 m ; cette disposition ne s'applique pour la distance avec un bâtiment annexe.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie du terrain.

De plus la dimension des bâtiments destinés à l'habitation, prise dans leur plus grande longueur (mesure en diagonale de l'emprise, hors balcons et avants-toits), ne doit pas excéder 25,00m.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1 + combles aménageables).

En secteurs 1AUd et 1AUdp, la hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau et 1 étage maximum en comble (R + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques et esthétiques,
- pour la restauration, la reconstruction au même gabarit et l'extension mesurée des constructions existantes au 18 décembre 1985 (publication),
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

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 ...

L'apport d'architectures nettement étrangère à la région, tels les modèles provençaux, ou « du Midi », est interdit.

Mode d'implantation : les constructions, par leur forme et leur agencement ne doivent pas nécessiter de déblais supérieurs à 3,00m et de remblais supérieurs à 2,00m, en dehors de l'emprise bâtie, pour accéder aux divers niveaux fonctionnels

1 — Matériaux de maçonnerie :

- En ce qui concerne la maçonnerie, sont autorisés les enduits plats de tons clair ton sable, ton blanc cassé, ocre clair,
- Les façades peintes ou enduites en blanc pur, en couleurs vives sont interdites.

2 — Couvertures :

- Les toitures sont couvertes de **tuiles plates ou de tuiles à emboîtement**.
- Les couvertures en ardoises peuvent être autorisées, aux abords du bourgs et des bâtiments déjà couverts en ardoises ou peuvent être imposées dans le périmètre de monument historique
- La pente des toitures doit être supérieures à 60 %.

Des couvertures différentes peuvent être autorisées pour réaliser l'extension de bâtiments existants ou en continuité de bâtiments riverains, suivant les même matériaux que l'existant, ou pour les annexes, dans ce cas les pentes de couverture doivent correspondre à l'usage traditionnel des matériaux, notamment plus de 100% (voire 120%) pour la tuile plate et pour l'ardoise, 50 à 100% pour les tuiles à emboîtement, 35 à 40% pour les tuiles canal.

Couleur des couvertures :

- Les couverture sont noir-gris noir, lorsqu'elles sont apparentées à l'ardoise, ou de ton terre cuite vieillie ou brun, lorsqu'elles sont apparentées à la tuile.
- La composition de couvertures par tons mélangés est interdite.
- Les tuiles de couleurs vives sont interdites (rouge, bleu, vert, jaune, blanc) de même les tons rose clair ou ocre clair

3 — Menuiseries extérieures :

Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés, gris-bleu). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes en blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble:

- Gris et tons pastel
- Jaune « moutarde »

Les autres matériaux doivent être teintés dans la masse ou laqués.

4 — Les rez-de-chaussée surélevés

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable. Une hauteur supérieure, dans la limite de 0,50m peut être autorisée pour les terrains de pente supérieure à 5%.

5 — Clôtures :

- L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.
- Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

En façade sur rue

Sont interdites :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

Sont autorisées notamment,

- les murs pleins (briques ou parpaing enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1,20 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures ajourées (mur bahut de 0,60 m de hauteur surmontés d'un grillage d'une grille ou de lisses en bois) de 1,20 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives..

A l'angle de voies, ou lorsque les « places de midi » sont inscrites en alvéoles dans la clôture, des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir la visibilité (hauteur de clôture réduite à 1 ;00m, clôture à claire-voie, pans coupés, etc...).

Mur de soutènement :

L'édification d'un mur de soutènement à vocation de retenue de talus peut être autorisée. Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton, palplanches en béton) est interdit. Le mur de soutènement doit être enduit sur toutes ses faces, en enduit plat, de tonalités claires. Le blanc pur ou les couleurs vives sont interdits.

En secteurs 1AUd, 1AUDdp

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.
- Dans le cas où la clôture surmonte un mur de soutènement.

En limite séparative,

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

6° - Les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan:

- **Le espaces verts protégés (E.V.P.)** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits ronds verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1. Les espaces verts protégés peuvent être boisés ou non boisés.
- **Les boisés simples protégés** sont portés au plan de zonage sous la forme d'une trame de petits triangles verts qui situe les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement à l'article 1.
- **Les haies protégées** sont portées au plan de zonage sous la forme d'une trame de liseré verts qui situe le linéaire de haie à maintenir globalement. Des interruptions de ce linéaire peuvent être admises pour les accès. Les haies doivent être composées de feuillus d'essences locales.
- **Eléments bâtis identifiés** en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan par une étoile rouge: La démolition totale ou partielle des constructions anciennes repérées par une étoile rouge au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble résidentiel ou d'un groupement d'activités, où la création d'un ouvrage de rétention est obligatoire conformément au titre de la Loi sur l'eau, il est exigé des réaliser un aménagement paysager de celui-ci, herboré et arboré des abords afin d'apporter un cadre de vie harmonieux.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

habitations sous forme de maisons individuelles	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus
- habitations sous forme d'habitat collectif	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement en studios - 1,5 places par logement de 2 pièces - 2,5 places par logement de 3 à 5 pièces - 3 places par logement de 6 pièces et plus - ½ place par logement pour les parkings visiteurs
- hôtels	Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre nets, avec minimum de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre d'hôtel

Pour les établissements publics, le minimum indiqué ci-dessous peut être majoré selon la vocation et les besoins des établissements:

- hôpitaux – cliniques, maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence	Une place pour deux lits.
- établissements scolaires, écoles primaires - 1° degré	Une place par classe.

Zone 1AU

- établissements scolaires 2 ^{ème} degré	Deux places par classe.
- établissements d'enseignement pour adultes	Vingt cinq places pour 100 personnes.
- équipements culturels, sociaux, sportifs	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
Pour les activités :	
- commerces, bureaux	Une place pour 30 m ² de plancher hors oeuvre nets.
- artisanat, etc.	Une place pour 100 m ² de plancher hors oeuvre nets.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations,

- il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.
- 1 place de stationnement en dehors de l'enclos des parcelles, au droit des parcelles, dites « place de midi »
- La disposition des espaces de parking collectifs devra être composée au plan de masse pour que l'espace soit distingué de la voirie de circulation (écran végétal d'une hauteur inférieure à 1,00 m, arbres d'alignement, etc)

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

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

Modification de la forme des terrains :

- les déblais supérieurs à 3,00m et les remblais supérieurs à 2,00m, sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits,

Talus anti-bruit :

- Les unités foncières dont les bâtiments sont situés à moins de 75,00m de l'axe de la RD 943, doivent être dotées d'un talus anti-bruit, réalisé et traité en paysagement herboré et arboré, sauf en cas d'impossibilité technique, notamment en zone inondable. La construction de murs anti-bruit sous forme de parois maçonnées, en bois ou en métal est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique de réaliser un talus.

Plantations :

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.
- Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre ; la plantation d'un arbre pour 6 places de stationnement est imposé pour les parkings de plus de 12 places.

Espaces libres :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité. Ils doivent, notamment, être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne

Zone 1AU

sont pas clos. La surface des espaces libres est calculée en retirant les voies et leur trottoir (comptés sur 1,40m de large).

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le coefficient d'occupation maximal des sols est fixé à 0,25

Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions publiques nécessaires à la vie locale.