

TITRE III

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX

SECTEURS AU

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU

Le secteur **AU** correspond à des espaces de la commune à caractère naturel non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme comprend les secteurs **1AU** (ouverture à l'urbanisation) et **2AU** (urbanisation future).

Les secteurs **2AU** ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **1AU** se fera par une opération d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), lotissement, permis groupé), compatible avec les orientations d'aménagement intégrées au P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux. Les espaces verts figurant aux orientations d'aménagement sont inconstructibles à l'exception d'installations nécessaires à la découverte des sites.

Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre également le droit à construire. En particulier, l'application des chiffres de densité figurant dans les Orientations d'Aménagement est précisée dans le chapitre Définitions des Dispositions générales du présent Règlement et s'applique pour chaque projet.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

SECTEUR AU - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat
2. Les installations et travaux divers soumis à autorisation :
 - a) Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes.
 - b) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
3. Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
6. Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 mètres de hauteur au faitage.
7. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

SECTEUR AU - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
2. L'extension mesurée ou l'aménagement de bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005 à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement futur du secteur.
3. Chaque projet concerné par une densité* affichée dans les Orientations d'aménagement du PLU devra respecter le nombre de logement à l'hectare qui y est affiché.
4. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
5. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement du secteur ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

SECTEUR AU - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répression de faire demi-tour.

SECTEUR AU – ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **75%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, le débit de fuite maximum en sortie d'opération est de 1 litre/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval. De plus, en cas d'impossibilité technique liée au terrain d'atteindre ce débit, il pourra être autorisé un débit plus important sans toutefois dépasser la limite de 3 litres/seconde à l'hectare.

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.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

SECTEUR AU - ARTICLE 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.
Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

SECTEUR AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques*:**

Sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Devant l'entrée des garages, un recul minimum de 6 mètres est imposé.

2. Espaces verts et cheminements doux *:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des espaces verts et cheminements doux* ou respecter un recul maximal de 3 mètres sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :

- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les terrains dont plusieurs cotés jouxtent une voie publique ou privée ou une emprise publique :
dans ce cas l'article 6 s'applique au seul coté d'accès principal du terrain.
- pour les autres côtés jouxtant une voie publique ou privée ou une emprise publique (hormis le côté d'accès principal), il convient d'appliquer les règles suivantes : Les constructions peuvent s'implanter en limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
-Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.

SECTEUR AU - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après sont applicables à toutes les constructions.

1. Les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance (**D**) au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère (**H**) hors attique, $D = H/2$.
3. Toutefois, les abris de jardin ne devront pas s'implanter au-delà de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
 - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.
 - Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Sans objet.

SECTEUR AU - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances, ne peut excéder :

SECTEUR	C.E.S.
AU	80 %

de la superficie totale de la parcelle ou des parcelles intéressées par le projet de construction ou par le projet d'aménagement général.

SECTEUR AU - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et à la hauteur maximale de la construction est fixée comme suit :

ZONES	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
AU (pour le logement collectif)	9 m	9 m	14 m
AU (pour le logement individuel)	6 m	6 m	11 m

La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus de la côte NGF moyenne du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

SECTEUR AU - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"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".

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.

3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

• **Façades :**

- Les accroches aux constructions mitoyennes ou limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
- Les éléments architecturaux de modénature en saillies de la façade doivent être particulièrement étudiés (bandeaux, balcons, corniches, garde-corps...).

• **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

• **Toitures :**

On veillera à une intégration harmonieuse des éventuels ouvrages techniques et panneaux solaires dans les toitures.

• **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage destinés à être recouverts sont proscrits.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

• **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Conifères et lauriers palmés sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures (végétales ou non) de qualité, telles que talus, murs de pierres doivent être conservées et entretenues.

Les matériaux de type canisse, brande, ou bambou sont interdits.

Clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts :

Les clôtures sont constituées d'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, y compris le mur de soutènement,
- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé d'un grillage (vert, noir ou gris anthracite) ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.
- Un grillage plastifié vert, noir ou gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- Les matériaux de type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.

- Il est possible de surélever avec le même matériau un mur en pierres ou en parpaings enduit existant, sous réserve d'une bonne intégration paysagère de la clôture. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures le long des cheminements doux :

- Si l'emprise contenant le cheminement doux est inférieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en limites séparatives » ;
- Si l'emprise contenant le cheminement doux est supérieure à 4 mètres de largeur, dans ce cas, les règles seront celles applicables aux « clôtures en voies et emprises publiques et le long des espaces verts ».

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage noir, vert ou gris anthracite (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum), de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades et doublées facultativement d'une haie végétale.

Dans les nouveaux lotissements et opérations groupées, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou au plan d'aménagement.

SECTEUR AU - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	
. Collectifs	1,5 place de stationnement de véhicule par logement créé. De plus, un nombre de places visiteurs pourra être imposé en fonction du programme. 1,5 emplacement deux roues par logement créé.
. Maisons d'habitation	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 2 emplacements deux roues par logement créé.
. Lotissements et groupe d'habitation	Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée de véhicule pour 3 logements.
Résidences communautaires *	1 place de stationnement de véhicule pour 3 logements ou 3 chambres créés. 1 emplacement deux roues pour 2 logements ou 2 chambres créés.
Etablissements gérontologiques *	1 place de stationnement de véhicule pour 6 chambres ou 6 logements créés. 1 emplacement deux-roues pour 6 chambres ou 6 logements créés.
Equipements d'enseignement	2 places de stationnement de véhicule par salle de classe créée plus 4 places supplémentaires par projet. 3 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du 1 ^{er} degré. 6 emplacements deux roues par salle de classe créée pour les établissements du second degré.
Commerces y compris les	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée ≤ à 150 m ² .

services, bureaux et autres activités	1 place de stationnement de véhicule par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée > à 150 m ² .
Restaurants	1 place de stationnement de véhicule pour 4 places à table créée recevant du public. 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
Hôtels	1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres.
Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement de véhicule pour 6 lits créés. Un emplacement deux roues par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher créées.
Activités industrielles et artisanales	Une aire de stationnement de véhicule correspondant à 30% de la surface de plancher créée.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

*Les obligations en matière de stationnement pour les résidences seniors doivent répondre à celles imposées aux établissements gérontologiques.

• Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher.* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.

4. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher *, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher * existant avant le commencement des travaux.

5. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans toute opération de plus de 100 logements et dans les projets (hors habitat) de plus de 1 hectare.

SECTEUR AU - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Dans la mesure du possible, les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
4. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
5. Les espaces libres dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale de la zone.
Ils peuvent comprendre les aires de jeux, de détente et de repos, mais en aucun cas des aires de stationnement et aménagement de voirie.
6. Les plantations nouvelles préservent les caractéristiques paysagères et bocagères des secteurs.
7. Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.
8. 30% des surfaces libres de toute construction seront végétalisées.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

SECTEUR AU – ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet