

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT : 1AUb, 1AUc, 1AUf

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future (habitat).

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

La zone 1AU comprend :

- **Le secteur 1AUb** qui correspond aux zones d'extension d'habitat de forte densité. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- **Le secteur 1AUc**, situé en périphérie du centre-ville, qui correspond aux zones d'extension d'habitat de densité moyenne à vocation d'habitat et d'équipements publics.
- **Le secteur 1AUf**, situé en périphérie du centre-ville, qui correspond aux zones d'extension de densité moyenne à élevée, à vocation d'habitat et d'équipements publics.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
4. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
5. L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R.111-31 à R.111-36 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
8. Le stationnement des caravanes quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
9. Le stationnement des bateaux et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation.
11. Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
12. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
13. Les dépôts en plein air.
14. En zones 1AUb et 1AUc, les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public. En zone 1AUf, les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux, à un équipement public ou à des aménagements paysagers réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
15. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
16. Les antennes de téléphonie mobile.

17. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.
18. La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries,
 - b) 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. En zones 1AUb et 1AUc, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains. En zone 1AUf, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains ou à des aménagements paysagers réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
5. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
6. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
7. En dehors du projet de construction initial, une seule annexe en zones 1AUb et 1AUc et deux annexes en zone 1AUf détachée(s) ou non de la construction principale à condition qu'elle(s) soit(ent) en harmonie avec celle-ci.

- Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
 - Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12 m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.
8. Les opérations à partir de 5 logements à condition qu'elles comprennent 25% de logements sociaux.
 9. Les opérations d'habitat individuel à condition que la taille moyenne des lots pour l'habitat individuel soit de 600 m² maximum.
 10. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 3 - VOIRIE ET ACCES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en 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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. Voirie

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.

En zones 1AUb et 1AUc, elles 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 ...

En zone 1AUf, une voirie adaptée au passage et au retournement des engins de collecte pourra être imposée selon l'avis du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacement doux (piétons, vélos ...).

ARTICLE 1AUB-1AUC-1AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

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 l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle doit s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).

- Pour les opérations de logements collectifs et d'habitat groupé les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif.

- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

SECTEUR	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
1AUb	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 5 m maximum des voies et places publiques et privées.
1AUc, 1AUf	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 10 m maximum des voies et places publiques et privées.

Dans l'ensemble des secteurs

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En secteur 1AUb, 1AUc et 1AUf les constructions peuvent être édifiées :

1AUb, 1AUc, 1AUf	<ul style="list-style-type: none"> • soit d'une limite séparative à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m. • soit en partie en limite séparative ; • soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; <p>Dans tous les cas où un retrait est observé par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 3m.</p>
---------------------------------	---

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM
1AUb, 1AUf	60%
1AUc	40%

Dans l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser :

- 40 m² pour un garage ou un atelier,
- 12 m² pour un abri de jardin.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

SECTEUR	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
1AUb	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées / Hauteurs différentes pour l'individuel et le collectif)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut. <p>Pour les immeubles collectifs uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut.
1AUc	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville - immeubles collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au point le plus haut.
1AUf	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées / Hauteurs différentes pour l'individuel et le collectif)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au point le plus haut. <p>Pour les immeubles collectifs uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut.

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
- Si l'annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12 m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extensions sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'approcheront des pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - CONSTRUCTIONS FUTURES ET AUTRES CONSTRUCTIONS: RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

Matériaux

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Volumétries et toitures

Les toitures à deux pans présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses et à faibles pentes sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

4 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident...), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques de béton peintes ou non (sauf imitation bois), les bâches plastiques occultantes, les tôles ondulées, les blocs de pierre ou gabions et les haies de conifères sont interdits de façon générale.

Les canisses ou brandes sont interdites sur rue et dans les marges de recul de 3m.

Les soubassements (en béton enduit ou non, ou autres matériaux) sont autorisés jusqu'à une hauteur maximum de 0.25m. Leur hauteur est comptabilisée dans la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

En clôture sur voie et dans une marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m au total, à l'exception des haies végétales qui sont autorisées jusqu'à 1.70 m (seules ou associées à un autre dispositif).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,

- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, surmonté d'un dispositif ajouré ou non-ajouré, le tout n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées.

En limite séparative, emprises publiques et au-delà de la marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m pour la partie maçonnée et 2 m au total.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, surmonté d'un dispositif ajouré ou non ajouré, le tout n'excédant pas 2 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- plaques de bois ou de PVC (claustras), ajourées ou non ajourées, n'excédant pas 2 m de haut.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En zones 1AUb et 1AUc :

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

En secteur 1AUf :

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour l'habitat (pour les autres destinations de constructions, se référer à l'annexe 2 du règlement) :

- logement dont la surface de plancher est inférieure à 70 m² : 1 place de stationnement (hors garage, sauf dans le cas de parking souterrain) ;
- logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 70 m² : 2 places de stationnement (hors garage, sauf dans le cas de parking souterrain) ;
- dans le cadre des opérations groupées : 1 place de stationnement banalisée supplémentaire pour 3 logements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111-25 du Code de l'Urbanisme).

Pour les immeubles d'habitat collectif, il est imposé de réaliser un espace couvert et éclairé destiné au stationnement sécurisé des vélos dans le bâtiment (en rdc de préférence ou à défaut au 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} étage) ou à l'extérieur du bâtiment, à condition d'être clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Caractéristiques minimales :

- 0,75 m² par logement jusqu'au T2
- 1,5 m² par logement au-delà du T2
- avec une superficie minimale de 3 m²

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

En zones 1AUb et 1AUc, pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m² par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

En zones 1AUf, pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace public à usage de loisirs représentant au minimum de 5% de la surface totale de l'opération (hors voirie et stationnements), incluant les emprises vouées aux cheminements doux. Cet espace public pourra être aménagé sous forme minérale (place piétonne, aires de jeux, etc.) ou végétale (prairie à usage de loisirs, jardins familiaux, etc.).

ARTICLE 1Aub-1AUc-1Auf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.