

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle englobe des terrains actuellement peu ou pas équipés.

Elle devra permettre l'extension organisée de l'urbanisation (habitat, commerces, activités), mais aussi des équipements d'accompagnement du développement de la commune. Cette zone peut permettre dès maintenant l'implantation d'équipements publics.

Cette zone comporte un secteur particulier AUz correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord en cours d'urbanisation. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, d'activités et de bureaux. Il comprend un sous-secteur AUzh qui recouvre une plaine de loisirs ainsi que des équipements sportifs (correspondant au transfert du Stade des 3 Fontaines), un sous-secteur AUzi destiné à recevoir une zone d'activités économiques ainsi qu'un sous-secteur AUze « écohomeau » à vocation d'habitat.

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 5 - les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 1.1- les constructions et installations de toute nature en dehors de celles prévues à l'article AU.2.

1.2 – La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.

1.3 – Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.4 – Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.5 – Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager d'espaces collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

1.6 – Les démolitions sans autorisations.

1.7- En secteur AUz, les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôts.

Les constructions à destination de commerces, services publics ou d'intérêt collectif sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

1.8- En sous-secteur AUze, les constructions à destination de commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts.

1.9- En sous-secteur AUzh, les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôts sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

1.10- En sous-secteur AUzi, les constructions à destination d'habitat, exploitation agricole ou forestière et services publics ou d'intérêt collectif sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures, à l'entretien des jardins, parcs et espaces naturels sont autorisées sur l'ensemble de la zone, sous réserve d'être parfaitement intégré dans l'environnement.

2.2 – Dans le secteur AUz, l'implantation de constructions à destination d'habitat est autorisée, sous réserve que leur efficacité énergétique soit supérieure ou égale à la norme BBC bâtiment basse consommation.

Les constructions à destination de commerces et services publics ou d'intérêt collectif ne seront admises en rez-de-chaussée que sur les linéaires définis dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Seules sont autorisées dans le « recul planté » tel que défini dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », les structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.). Elles devront également être parfaitement intégrées au projet.

En dehors de la « bande de constructibilité principale » telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », (correspondant à la dénomination « espaces libres »), seules sont autorisées les annexes telles que les abris de jardin, garages, etc.

2.3- Dans le sous-secteur AUze, l'implantation de constructions à destination d'habitat est autorisée, sous réserve que leur efficacité énergétique soit supérieure à la norme en vigueur.

Les dispositions architecturales et le travail sur l'enveloppe de la construction viseront à créer des bâtiments économes en énergie qui devront garantir le confort thermique d'hiver et d'été des usagers (par exemple : inertie du bâtiment, protections solaires, toitures et façades végétalisées, bâtiments traversants favorisant la ventilation naturelle, zonage des pièces limitant les besoins de chauffage et de rafraîchissement,...). Il conviendrait également de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les matériaux recyclés, recyclables et/ou issus de ressources renouvelables seront privilégiés. L'utilisation de bois dans la construction ainsi que l'isolation par l'extérieur seront favorisées. Les matériaux utilisés seront choisis afin de limiter leur contribution aux impacts environnementaux et sanitaires de l'ouvrage.

2.4- Dans le sous-secteur AUzi, les constructions à destination d'industries ne seront admises que sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des bâtiments.

Le stockage des matériaux utilisés et des déchets dans des réceptacles appropriés est autorisé sous réserve d'être prévu dans une aire de stockage et/ou un abri réservé aux containers et de s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

2.5- Dans les sous-secteurs AUzh, les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – 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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes règlementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4 – Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatifs à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

Dans le secteur AUz, le principe de « zéro rejet » est recherché au niveau des parcelles. Si les perméabilités des terrains ne le permettent pas et/ou s'il est démontré techniquement une impossibilité de faire, les constructions ou installations nouvelles pourront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (canalisation et/ou noues) en respectant ses caractéristiques.

4.3 – Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.

6.1- Règles générales de la zone AU, à l'exception du secteur AUz (et de ses sous-secteurs)

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 2 mètres,

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2- Définitions applicables au secteur AUz, et à ses sous-secteurs

La ligne de référence est constituée :

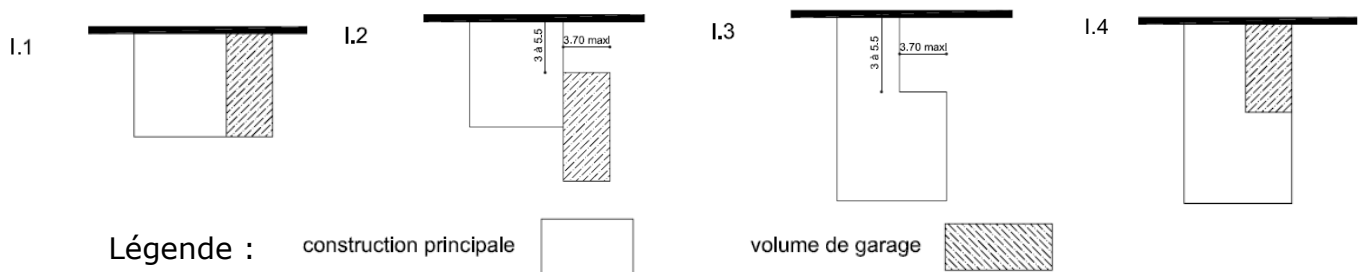
- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée (limite parcellaire, ...),
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, ...),
- soit par une marge de recul, telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

6.3- Règles applicables au secteur AUz, à l'exception des sous-secteurs AUzh et AUzi

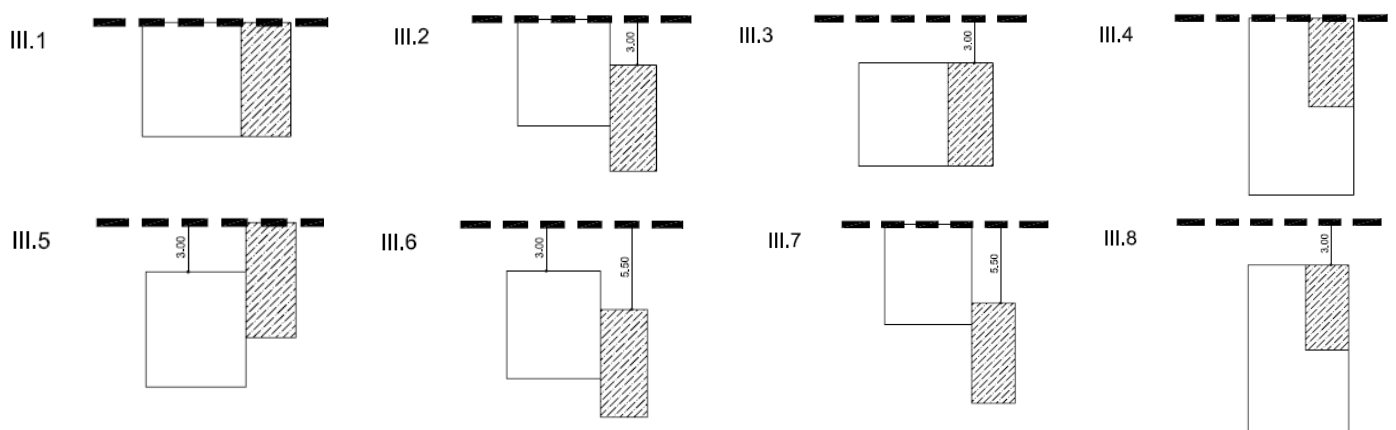
a) Lorsque l'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions seront édifiées :

- soit sur la ligne de référence avec un retrait ponctuel autorisé de 3 mètres à 5,50 mètres, sur 3,70 mètres de largeur maximum

Exemples :

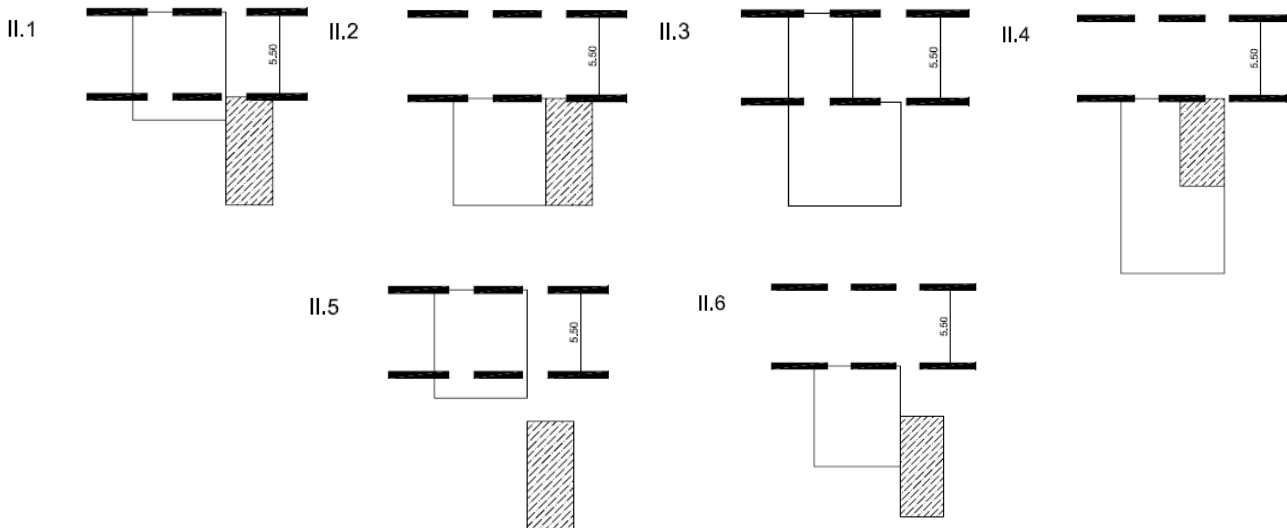


- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 3 mètres (le volume de garage pourra observer un recul de 5,50 mètres)



- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 5,50 mètres (recul minimum obligatoire pour les volumes de garage)

Exemples :



Dans le recul planté de 3 mètres ou de 5,50 mètres, les structures légères seront en limite de voie ou d'emprises publiques.

b) En l'absence de lignes de références figurant au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5,50 mètres.

6.4- Règles applicables aux sous-secteurs AUzh et AUzi

Dans le sous-secteur AUzh, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.

Dans le sous-secteur AUzi, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5 mètres.

6.4 - Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur AUz et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Règles générales de la zone AU, à l'exception du secteur AUz et de ses sous-secteurs

Pour les constructions à usage d'habitation et équipements collectifs :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Cette disposition ne concerne pas l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

Au-delà de la bande de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
 - soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine.
- La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise si des contraintes architecturales le nécessitent.

7.2- Règles particulières de la zone AUz et ses sous-secteurs

L'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ». Les constructions devront être implantées dans la « bande de constructibilité principale ».

a) Dans la « bande de constructibilité principale », la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 1,90 m.

L ≥ 1,90 m

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la hauteur (H). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

L = H avec L ≥ 6 m

Cette règle de recul s'applique, même lorsque la bande de constructibilité est à une distance inférieure à 6 mètres de la limite de fond de parcelle.

Lorsqu'une parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale, la distance de la limite du fond de parcelle est de 4 mètres minimum sans prospect.

b) En dehors de la bande de constructibilité principale (« espaces libres » définis au document graphique « plan de référence-constructibilité ») :

Seules seront autorisées les annexes à l'habitation (abris de jardins, garages ...), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives avec une distance (L) ne pouvant être inférieure à 1,90 mètre.

c) Dans le sous-secteur AUzh, les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

d) Dans le secteur AUzi, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Toutefois une implantation différente pourra être admise si des contraintes architecturales le nécessitent.

7.3 Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur AUz et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

Certaines parcelles (ilots B1, B2 et B3) définies sur le « plan de référence-constructibilité », disposent de règles de constructibilité particulières référencées aux documents graphiques « plans des îlots B1, B2, B3, E7 - règles de constructibilité particulières - ZAC Alleville Nord ».

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1- Règles générales de la zone AU, à l'exception du secteur AUz et de ses sous-secteurs

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2- Règles particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Lorsque les deux constructions ne sont pas reliées par un élément construit indissociable (balcon, coursive, portique, etc.), la distance (L) entre façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (He). Cette distance ne pourra être inférieure à 3,80 mètres.

L = He/2 avec L ≥ 3,80 m

Il n'est pas fixé de règles pour les sous-secteurs AUzi et AUzh.

8.3- Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur AUz et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

9.1- Règles générales de la zone AU, à l'exception du secteur AUz et de ses sous-secteurs

Il n'est pas fixé de règle.

9.2- Règles particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

En sous-secteur AUzh, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas règlementée.

En sous-secteur AUzi, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les 2/3 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1- Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, éléments techniques, garde-corps ajourés, etc...

10.2- Règles générales de la zone AU, à l'exception du secteur AUz et de ses sous-secteurs

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de faible emprise et de grande hauteur tels que châteaux d'eau.

10.3- Règles particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

La hauteur maximale (Hmax) des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :

- 15 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : A6, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5 et D6,
- 14 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E5,
- 12 mètres pouvant être augmentés de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : A1, A2, A3, A4, A5, F1, F2, F3, F4, F5, F7 et F8,
- 12 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E1, E2, E3 et E4
- 10 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E7 et F10

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau....

Dans le recul planté, la hauteur des structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.) ne pourra être supérieure à 3 mètres.

En sous-secteur AUzi, indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70°.

En sous-secteur AUzh, indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, il n'est pas fixée de hauteur maximale.

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1- Règles générales de la zone AU, à l'exception du secteur AUz et de ses sous-secteurs

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas, par leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux ou la mise en œuvre de ceux-ci, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux auxquels ils s'intègrent.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

11.2- Règles particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

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.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

La hauteur des rez-de chaussée sera obligatoirement de 3,50 mètres sous plancher au minimum sur les linéaires de commerces et équipements publics portés au document graphique « plan de référence-constructibilité », si la demande d'autorisation d'urbanisme porte sur des constructions à destination de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. La végétalisation sera privilégiée.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, ils pourront être autorisés s'ils sont parfaitement intégrés.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. Les transformateurs électriques devront être parfaitement intégrés à l'environnement.

Pour la réalisation d'aires de stationnement, il sera favorisé l'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation (revêtements poreux, dalles engazonnées ou sur pavés joints enherbés ...).

11.3- Règles relatives aux clôtures du secteur AUz et de ses sous-secteurs

Les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux...).

Les clôtures en limite de voie seront constituées :

- soit d'un muret de 0,60 mètre surmonté d'une grille. La hauteur totale de cet ensemble ne pourra dépasser 1,50 mètre et pourra être accompagnée d'une végétation de type grim pant,
- soit de grilles, lisses verticales ou horizontales de 1,50 mètre de hauteur maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie de 1,50 mètre de hauteur maximum.

Les clôtures en limite de la plaine de loisirs :

- les clôtures devront être de type grillage soudé ou maillé d'une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être accompagnées d'une végétation de type grimpant ou d'une haie vive

Les clôtures en limites séparatives (entre deux espaces privés) seront constituées :

a) en limites latérales entre deux espaces privés

- soit d'une clôture opaque de type claustra ou d'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum sur une distance maximale de 3 mètres qui pourra être prolongée par une structure plus légère (grillage doublé ou non d'une haie),
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum (sauf pour les sujets existants remarquables conservés),

b) en limites de fond de parcelle entre deux espaces privés

- d'un grillage doublé ou non d'une haie de 2 mètres de hauteur maximum (sauf pour les sujets existants remarquables conservés),

Les clôtures entre équipements sportifs et espace public seront constituées :

- dans le sous-secteur AUzh, d'un grillage qui devra s'insérer harmonieusement à l'ensemble paysager et pourra être le support de végétation de type grimpant.

Les clôtures entre activités-industries et espace public seront constituées :

- dans le sous-secteur AUzi, d'un grillage soudé ou maillé d'une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être accompagnées d'une végétation de type grimpant ou d'une haie vive.

ARTICLE AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.1- Règles particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

LES BESOINS A PRENDRE EN COMPTE SONT :

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement devront être réalisées. Elles seront soit réalisées sur la parcelle, soit mutualisées sur une parcelle proche du lieu d'habitation,

sans que la distance entre l'habitation et le lieu de stationnement n'excède 100 mètres. Ces espaces de stationnement pourront être intégrés au domaine public après leur réalisation.

Le stationnement et le remisage sécurisé des vélos devra être prévu et leur implantation devra apparaître dans toute demande d'occupation du sol.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif et les hébergements hôteliers :

- un nombre de places de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement de l'établissement, doit être créé par le demandeur.

Pour les bureaux, le commerce et l'artisanat :

- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette
Des garages à vélos devront être prévus.

Pour les industries et les entrepôts

- 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
Des garages à vélos devront être prévus.

12.2- dispositions particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1- Règles générales de la zone AU

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.2- Règles particulières du secteur AUz et de ses sous-secteurs

Il doit être planté un arbre pour 100 m² d'espace libre en cas de construction à destination d'habitation.

Au sein du recul planté, des arbres ou arbustes seront plantés à raison d'un sujet par tranche de façade de 10 mètres, avec un minimum de un arbre par parcelle. En accompagnement, des haies champêtres marqueront la limite entre emprise publique et emprise privée.

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.