

## ZONE 1AU

### Vocation de la zone :

Les zones 1AU1, 1AUE et 1AUXc sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation :

- les zones 1AU1 sont à vocation principale d'habitat et regroupent plusieurs secteurs : à Magnanac (1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1C\* et 1AU1D) et au Terme (1AU1T) ;
- la zone 1AUE correspond à une zone dédiée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'accueil d'équipements scolaires ;
- la zone 1AUXc correspond à une zone destinée à l'accueil d'équipements commerciaux.

Les zones 1AU2 sont ouvertes à l'urbanisation à moyen terme et sont conditionnées à une modification du PLU. Elles sont à vocation principale d'habitat et regroupent plusieurs secteurs : à Magnanac (1AU2A et 1AU2B), à Sayrac (1AU2S) et au Terme (1AU2T). Un sous-secteur 1AUXc0, au sein de la zone 1AUXc, est également conditionné à une modification du PLU.

Toutes les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation, au sens de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les constructions et installations autorisées doivent respecter les dispositions du présent règlement et les orientations d'aménagement établies pour chaque zone.

### **Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les constructions à usage d'habitation au sein des zones 1AUE, 1AUXc et 1AUXc0 ;
- 2) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 3) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 4) Les constructions à usage commercial, sauf dans les zones 1AU1c et 1AUXc,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - l'aménagement d'un terrain de camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées ou mobile-homes constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

### **Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.
- 2) L'urbanisation de chaque zone 1AU est autorisée sous réserve de respecter les principes définis aux schémas des orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU), de réaliser une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone à l'exception de la zone 1AUE et de la zone 1AU1C, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers).

Les zones 1AU2 et 1AUXc0 sont urbanisables sous réserve d'une modification du PLU.

3) Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :

- au sein des secteurs 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1T, 1AU2S et 1AU2T, un minimum de 40% de logements locatifs, dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ;
- au sein des secteurs 1AU1D, 1AU2A et 1AU2B, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.

### **Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1AU3.1-ACCÈS**

##### **1AU3.1.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD630.

##### **1AU3.1.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement établies pour chaque zone :

##### **ZONE 1AU1A :**

La desserte de la zone devra être assurée :

- au sud, par un accès unique depuis la RD29, sur le giratoire créé,
- au nord, par deux accès depuis le chemin « la Garrigue ».

##### **ZONE 1AU1B :**

La desserte de la zone devra être assurée :

- au nord, l'accès principal se fera par un accès unique depuis la RD29 sur le giratoire créé ; celui-ci devra par ailleurs constituer le même accès que celui desservant la zone 1AU1A ;
- au sud, un accès secondaire devra assurer la continuité viaire avec la voie interne au lotissement contigu, situé en zone UM.

##### **ZONE 1AU1C :**

La desserte de la zone se fera par un seul accès sécurisé depuis la voie communale « Chemin du Roussel ».

##### **ZONE 1AU1D :**

La desserte de la zone se fera exclusivement par un ou deux accès, qui devront être aménagés depuis l'avenue du Président Kennedy (RD29).

##### **ZONES 1AU1T ET 1AU2T :**

L'accès à chaque zone se fera par un seul accès depuis la RD71A.

**ZONE 1AU2A :**

La desserte de la zone se fera par un seul accès, aménagé en continuité avec la voie interne au lotissement contigu, situé en zone UM.

**ZONE 1AU2B :**

Depuis la RD630, l'accès à la zone se fera par un tourne-à-droite depuis l'accès existant ; celui-ci constituera le seul accès depuis la départementale, conformément à l'orientation d'aménagement qui prévoit, en outre, d'autres accès possible par le chemin de Saint Roch.

**ZONES 1AUE ET 1AUXC :**

La desserte de chaque zone se fera par un nouvel accès unique aménagé depuis la RD87.

**ZONE 1AU2S :**

La desserte de la zone se fera exclusivement par des accès aménagés depuis la route du Presbytère (RD71) et la route des Fallières (RD87).

**1AU3.2-VOIRIE****1AU3.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies nouvelles à sens unique doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5,00 m.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

**1AU3.2.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE 1AU1A**

La voie principale doit avoir une emprise minimum de 14 mètres, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

**Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux****1AU4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

**1AU4.2 - RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif *s'il existe*. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'assainissement collectif, lorsque les éléments du dossier de demande de permis de construire :

- conclut à une aptitude des sols à infiltrer de façon satisfaisante les eaux usées, ces dernières doivent effectivement être régulées, traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.
- conclut à une inaptitude des sols à infiltrer de façon satisfaisante les eaux usées, ces dernières doivent être régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol, puis être dirigées vers les exutoires adéquats (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.).

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place, après consultation et avis favorable du SPANC.

### **1AU4.3 - TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

### **Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains**

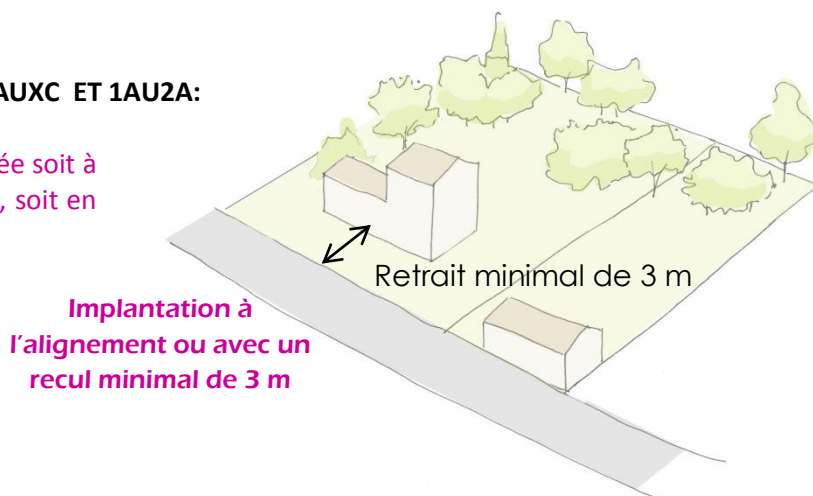
Article supprimé par la loi ALUR.

### **Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1AU6.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

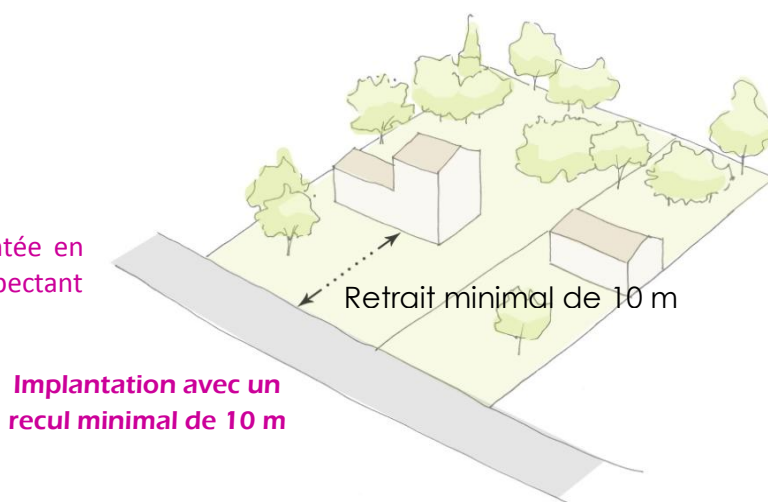
**ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1D, 1AUE, 1AUXC ET 1AU2A:**

Toute partie de la construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un retrait minimal de 3 m.



**ZONE 1AU2B :**

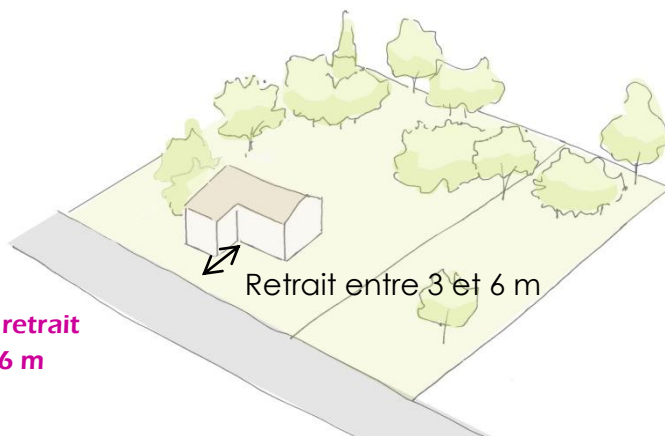
Toute partie de la construction doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant un retrait minimal de 10 m.



**ZONES 1AU2S ET 1AU1T :**

Toute partie de la construction doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de retrait comprise entre 3 mètres et 6 mètres.

**Implantation avec un retrait compris entre 3 et 6 m**

**ZONE 1AU2T :**

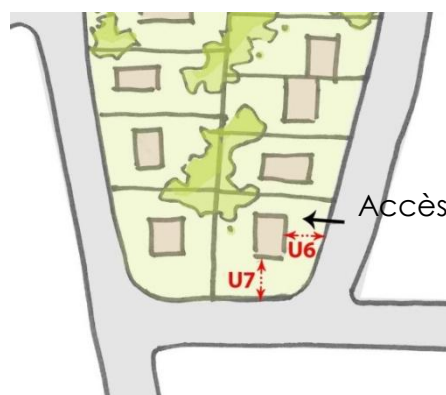
Toute partie de la construction doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de recul comprise entre 5 mètres et 20 mètres, sans que l'ensemble de la construction ne puisse être implanté à moins de 30 mètres de la RD630 ; la distance étant mesurée à l'aplomb de la façade arrière de la construction, au point le plus proche de la RD.

**Implantation avec un retrait compris entre 5 et 20 m sans que la façade arrière puisse être située à plus de 30 m de la RD 650**



Dans toutes les zones, les annexes à la construction principale - accolées ou isolées -, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

Lorsqu'une construction est implantée à l'angle de deux voies et/ou emprise(s) publique(s), le retrait est considéré depuis le côté de la parcelle sur lequel est situé l'accès principal.



**1AU6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente de celles visées à l'article 1AU6-1 sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD71A, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD71, RD71B et RD 87, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD29, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions.

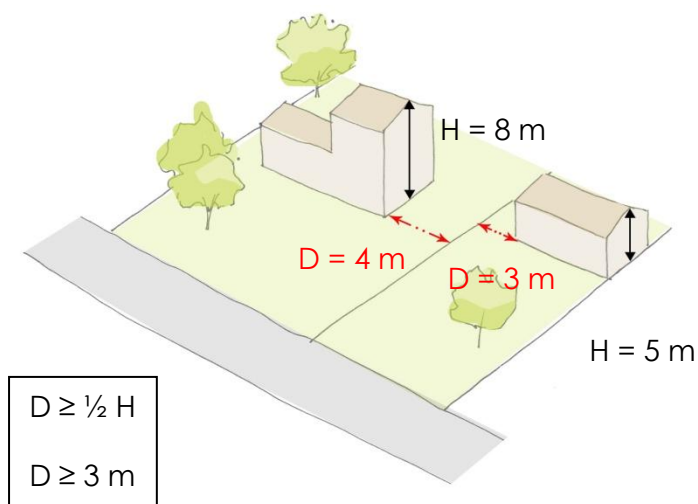
**Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1AU7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1T, 1AU2S, 1AU2A, 1AU2B, 1AUE ET 1AUXC :**

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales.

La distance laissée libre entre la construction et les limites séparatives (de fond de parcelle, et latérale le cas échéant) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.

Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

**ZONE 1AU1D :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

**ZONE 1AU2T :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. La distance laissée libre entre la construction et les limites séparatives (de fond de parcelle, et latérale le cas échéant) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.

Dans toutes les zones, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

**1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AU7.1 seront imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit d'annexes isolées, la construction doit soit s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, soit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ;
- 2- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

## **Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non règlementé.

## **Article 1AU 9 : Emprise au sol**

Au sein du sous-secteur 1AUXc0, l'emprise au sol est nulle (0% de la superficie du terrain d'assiette du projet).

## **Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1AU10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU2S, 1AU1T, 1AU2T ET 1AU2A :**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

#### **ZONES 1AU1C, 1AU1D ET 1AU2B :**

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 12 mètres au faîtage.

Au sein de l'ensemble des zones, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans toutes les zones, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres de hauteur.

## **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

### **1AU11.1 - TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles ou nulles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou isolées.

Les toitures à pentes comprises entre 30% et 35% doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales.

Les toitures à pentes inférieures à 30% et 35% doivent être couvertes de matériaux dont la teinte est similaire à celle des matériaux employés en toiture de la construction principale.

Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères d'une hauteur minimale d'un mètre.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### **1AU11.2 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,10 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### **1AU11.3 - ANTENNES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### **1AU11.4 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

#### **1AU11.5 – CAPTEURS SOLAIRES ET ÉOLIENNES**

Les capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m<sup>2</sup>.

Les éoliennes sont interdites.

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.



## **Article 1AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **1AU12.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées, soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 300 mètres de l'opération.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **1AU12.2- MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### **1AU 12.3- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher. **De plus, des aires de stationnement pour les deux-roues devront également être aménagées avec 1 m<sup>2</sup> au minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.**
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune place n'est requise ;
- Pour les constructions supérieures à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé au-delà du seuil de 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article 1AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **1AU13.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **1AU13.1.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de noue paysagère plantée.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il devra être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

#### **1AU13.1.2 – ELÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5/III-2 DU CODE DE L'URBANISME**

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale. Elle pourra cependant être refusée si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

### **1AU13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement, des dispositions particulières s'imposent aux zones suivantes :

#### **ZONE 1AU1A :**

La voie de desserte principale de la zone devra être bordée d'un double alignement d'arbres à haute tige.

#### **ZONE 1AU1B :**

La limite ouest de la zone (assurant la transition avec la zone 2AU) doit être traitée sous forme de noue paysagère plantée.

#### **ZONE 1AU1D :**

La limite ouest de la zone (assurant la transition avec la zone UM) doit faire l'objet d'un traitement végétalisé d'une épaisseur minimum de 5 mètres.

#### **ZONE 1AU2A :**

La périphérie de la zone, située à l'interface de la RD630, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé alternant arbres de haute tige et arbustes, afin de créer un écran visuel et phonique. Au moins 1 arbre de haute tige devra être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

**ZONE 1AU2B :**

A l'articulation de la zone agricole et en application de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme, les limites de la zone 1AU2B devront recevoir un traitement végétalisé d'une largeur minimum de 15 mètres, alternant arbres de haute tige et arbustes, dans la perspective de créer un écran visuel compact assurant l'intégration paysagère du nouveau quartier.

**ZONE 1AU2S :**

Les espaces libres centraux créés au coeur de la zone (voir orientation d'aménagement) devront être pour partie plantés en accompagnement d'un traitement plus minéral.

**ZONE 1AU2T :**

- Le long de la RD630, un écran végétal devra être créé par des plantations d'arbres à haute tige.
- La voie de desserte principale de la zone devra être bordée d'un double alignement d'arbres à haute tige.
- Les arrières de parcelles devront être végétalisées sur l'ensemble des surfaces laissées libres.

**Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non règlementé.

**Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non règlementé.

**Article 1AU16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non règlementé.