

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU1

La zone AU1 correspond au quartier de l'Espace Galilée dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une ZAC. Cette zone AU1 comprend 3 secteurs :

- **Secteur AU1.1 :**

Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat de moyenne densité sous forme de maisons individuelles, accolées ou non et d'immeubles collectifs ou intermédiaires.

Les commerces, services et activités non nuisants compatibles avec la vocation résidentielle du quartier, y sont autorisés.

- **Secteur AU1.2 :**

Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles ou intermédiaires, accolées ou non, les services et activités non nuisants compatibles avec la vocation résidentielle de la zone AU1 y sont autorisées.

- **Secteur AU1.3 :**

Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles. Les services compatibles avec la vocation résidentielle du quartier y sont autorisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU1.1

Le secteur AU1.1 couvre les espaces destinés à constituer les cœurs de quartier. Il est principalement destiné à l'accueil d'habitat de moyenne densité sous forme de maisons individuelles, accolées ou non, et de petits immeubles collectifs.

Les commerces, bureaux et activités industrielles ou artisanales non nuisants y sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle du quartier.

Le secteur AU1.1 comprend un sous secteur AU1.1.1 où l'implantation d'équipements publics est facilitée.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU1.1 -1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R 443.7)
 - saisonniers (art. R 443.8.1)Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.6 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article AU1.1 - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les opérations de 5 logements et plus devront intégrer un minimum de 30% de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.
- 2.2 Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'activités industrielles ou artisanales, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.4 et 1.5, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible et à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur :
- l'extension mesurée des bâtiments existants
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique.
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
 - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.1.1 - 3 - Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Sauf indications particulières portées au plan, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété. Lorsque le terrain peut être desservi par une voie tertiaire, l'accès véhicule au terrain à partir de cette voie pourra être imposé afin de ne pas perturber l'usage des voies principales
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
Les rampes d'accès aux garages en sous-sol doivent observer un retrait, dégageant une surface plane d'au minimum 5 m par rapport à l'alignement.
- 3.4 Sauf impossibilité technique (résultant par exemple des règles d'implantation énoncées aux articles 6 et 7), des entrées charretières non closes doivent être réalisées en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.
Un regroupement des entrées charretières pourra être imposé afin de limiter le nombre de sorties sur les voies.
- 3.5 L'établissement des voiries et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de détail n°7 (plan de délimitation des zones).

Article AU1.1-4 – Desserte des réseaux

- 4.1 Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.

- 4.2 Les réseaux seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 4.3 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- 4.4 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.
- 4.5 Chaque bâtiment ou opération sera équipée de son propre réseau de télédistribution.
- 4.6 Sauf dans les cas particuliers portés au document graphique, les coffrets de raccordement aux réseaux publics ainsi que la boîte postale seront implantés en arrière d'un mur palissade dans une zone de dimensions minimales de 2.50 m X 1.50 m, toujours accessible depuis le domaine public. Cette surface sera minéralisée au sol. Il est interdit de surmonter cette palissade de clôtures, lisses verticales ou horizontales ou de tous autres dispositifs.
- Pour les cas particuliers, les coffrets sont intégrés soit à la construction, soit dans une haie en clôture selon les localisations de principe portées au schéma graphique.

Article AU1.1 - 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AU1.1 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au document graphique ainsi qu'aux prescriptions suivantes :

6.1 Zone de front urbain :

La zone de front urbain, portée au document graphique, définit une bande de terrain de 3 m de large à compter de l'alignement délimitée, soit par un alignement obligatoire, soit par un alignement de principe.

6.1.1 Zone de front urbain le long d'un alignement obligatoire

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul total ou partiel au plus égal à 3 m par rapport à l'alignement.

En cas de retrait, la surface laissée libre sera traitée en espace vert.

Cet espace vert pourra être clos, à condition que la clôture :

- soit réalisée conformément aux dispositions de l'article 11.9
- et soit établie à l'alignement et/ou, en continuité avec les constructions ou les clôtures implantées sur les parcelles situées de part et d'autre.

Ce retrait de 3 m devra être porté à 5 m minimum au droit des surfaces des constructions destinées au stationnement des véhicules. Dans ce cas, elle sera obligatoirement non close, sauf si une distance de 5 m est laissée libre en dehors du débatement du portail.

6.1.2 Zone de front urbain le long d'un alignement de principe

Un alignement de principe est défini au droit des espaces publics de configuration de principe portés au document graphique.

La configuration de ces espaces sera mise au point au stade opérationnel et définira un alignement vis à vis duquel les constructions devront respecter les règles énoncées à l'alinéa 6.1.1.

6.1.3 Les extrémités des lignes d'alignements obligatoires et de principe figurées au plan sont indicatives et pourront faire l'objet d'adaptation dans le respect de l'esprit de la composition.

6.2 Fermeture de perspective

Cette indication impose que, dans l'axe de la voie correspondant au sens de la flèche, un élément bâti doit être implanté pour fermer l'axe de la perspective. La configuration de cet élément bâti est libre, elle n'est pas déterminée par la forme figurant au document graphique

6.3 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques en dehors de celles mentionnées aux articles 6.1 et 6.2 et portées au document graphique.

6.4 Dans le sous secteur AU1.1.1, les constructions à usage d'équipements publics devront être implantés soit en limite des voies et emprises publiques soit en retrait.

Article AU1.1 - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au document graphique ainsi qu'aux prescriptions suivantes :

7.1 Le long des zones de front urbain figurant au plan, la continuité visuelle sur rue devra être assurée d'une limite latérale aboutissant aux voies à l'autre.

Si la construction est implantée à l'alignement en fonction de l'article 6.1, cette continuité sera obtenue soit par le bâti (construction principale avec ou sans annexe), soit par des murs de clôture ou d'annexe, soit par des alignements végétaux sans exclure la possibilité d'ouverture pour des accès véhicules ou piétons.

Si la construction est implantée en retrait en fonction de l'article 6.1, et que l'espace laissé libre est non clos, la continuité sera assurée jusqu'aux limites aboutissant aux voies soit par des murs de clôture, soit par des alignements végétaux, sans exclure la possibilité d'ouverture pour des accès véhicules ou piétons, et sera établie dans le prolongement du plan de la façade sur rue.

7.2 Lorsque les constructions visées en 7.1 ne sont pas implantées en limite séparative aboutissant aux voies, un recul minimum d'1.90 m doit être respecté.

7.3 Pour les implantations non visées à l'article 7.1, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 1.50 m pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2.30 m et de 3 m pour les autres constructions.

L'implantation en limite séparative n'aboutissant pas aux voies n'est autorisée que pour les constructions d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2.30 m.

7.4 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques visés à l'article AU1 2.2
- dans le secteur AU1.1.1 les constructions à usage d'équipements publics devront être implantées soit en limite séparative soit en retrait

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Article AU1.1 - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU1.1 - 9 – Emprise au sol

9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. En cas de permis groupé, l'emprise est calculée sur l'ensemble de l'opération. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des

avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

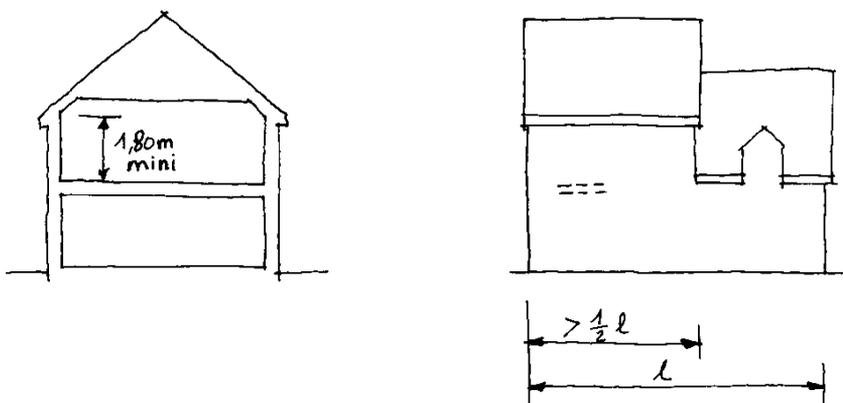
- aux ouvrages techniques visés à l'article AU1 2.2
- dans le secteur AU1.1.1 aux projets de construction d'équipement public
- aux constructions faisant l'objet d'un permis groupé ne valant pas division de propriété

Article AU1.1 - 10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :

- pour les constructions d'habitation: un rez de chaussée plus deux étages droits et un étage sous comble ne présentant pas de réhausse supérieure à 1.20 m (soit R + 2 + C aménagés).
- Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² la construction en R + 1 est obligatoire.

Afin de conserver une surface de terrain libre suffisante, il est nécessaire d'organiser les volumes des constructions sur deux étages droits = R+1 minimum, sur au moins, la moitié de la maison, selon les croquis suivants :



- pour les autres constructions : 6.5 m à l'égout ou à l'acrotère ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.

10.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments architecturaux tels que frontons, lucarnes ou oriels, tourelles, etc... constituant des motifs ponctuels de la construction
- dans le secteur AU1.1.1 aux projets de construction d'équipement public

Article AU1.1 - 11 – Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 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

- 11.1.2 Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est limitée de telle sorte que le volume bâti qui en résultent soient compatibles avec le cadre environnant notamment dans les proportions par rapport aux constructions du tissu urbain avoisinant.
- 11.1.3 Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit
- 11.1.4 L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel, dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (exemple : utilisation des demi-niveaux) la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0.50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.1.5 Les façades doivent présenter un aspect homogène. les tons criards sont interdits. Des tons vifs peuvent toutefois être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.1.6 Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- 11.1.7 Les locaux et équipements techniques susceptibles de faire saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.
- 11.1.8 Les constructions se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé doivent affirmer ce parti pris et pour cela respecter les caractéristiques de l'habitat régional : proportions, pentes de toitures, etc...
- 11.1.9 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.**
- 11.1.10 Les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage.**

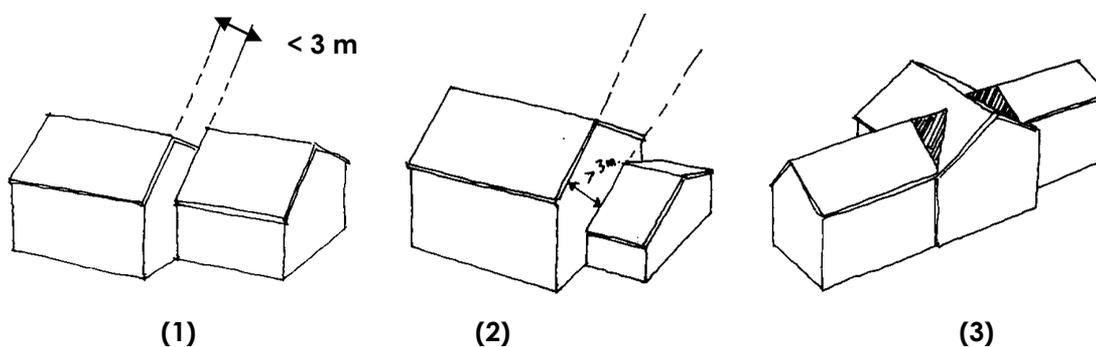
11.2 Toiture

La mitoyenneté des constructions pose le problème de la cohérence des pentes de toitures.

Les toitures présenteront un débord obligatoire, au moins égal à 25 cm, en tous points. Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, elles seront réalisées en matériau de type briques ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales 0,40 X 0,40 m. Dans le cas d'architecture à ossature bois, ainsi que dans le cas d'architecture contemporaine de qualité au caractère particulièrement affirmé, d'autres solutions pourront être acceptées.

Le plus simple consiste à ce que la construction mitoyenne implantée en second adopte la pente de la première en particulier si leurs faitages sont parallèles et les plans de toitures distants de moins de 3 m (1) au delà de 3 m de distance les pentes de toiture pourront être sensiblement différentes (2).

S'il est prévu d'implanter une construction avec un sens de faitage différent de celui des constructions voisines mitoyennes, les raccordements aux toitures des constructions voisines devront être prévus dans la construction (3).



Pour l'ensemble des constructions, avec couvertures à versants, la pente de toiture sera de 40°, une adaptation de plus ou moins 5° pourra être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.

L'annexe 1 dans son chapitre 1 définit les caractéristiques de couvertures utilisables.

11.3 Matériaux de façade :

11.3.1 Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

11.3.2 L'utilisation des matériaux d'aspect clins bois en façade est autorisée.

Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties d'aspect brique, avec un minimum de **25 %** de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en clins bois.

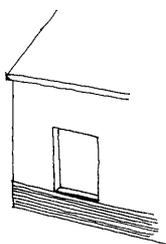
Dans le quartier du Petit Oriel, cette obligation est de **20%** de la surface des parties pleines des façades.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de 25 ou 20% de matériaux d'aspect brique est supprimée.

L'ensemble des façades ou parties de façade des constructions non mitoyennes sera traité de la même façon.

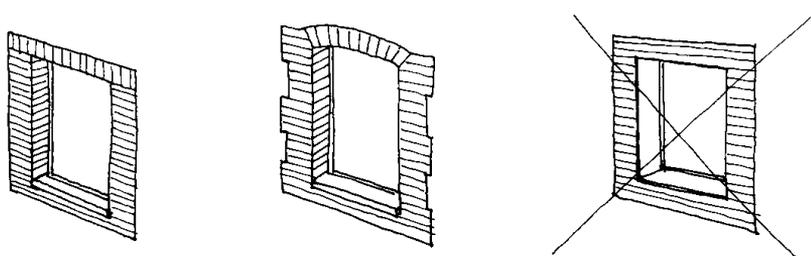
a) L'utilisation de matériaux d'aspect brique pourra adopter au minimum les configurations suivantes, tout en respectant la règle des 25 ou 20 % de matériaux d'aspect brique :

- en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre

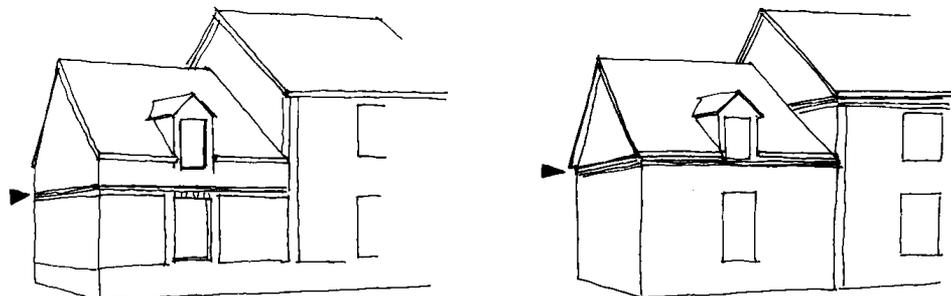


Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

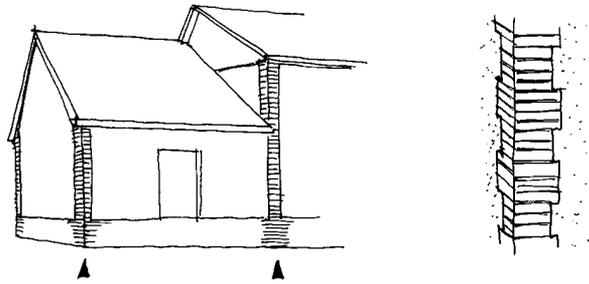
- en entourage de baie



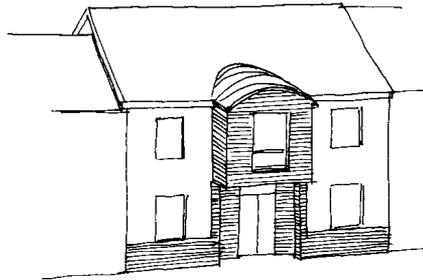
- en bandeau filant, en linteau ou en corniche



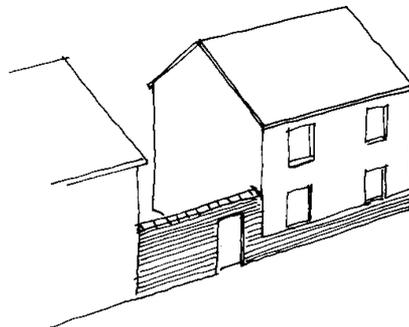
- en pilastre d'angle



- en surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction



- en surface complète d'élément maçonné destiné à assurer la continuité sur rue.

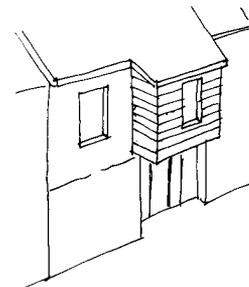
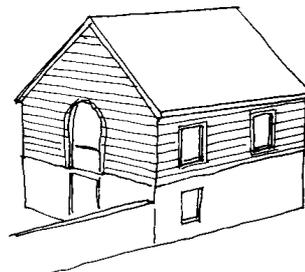
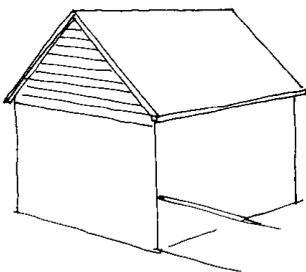


b) Les matériaux de type clins bois pourront être utilisés :

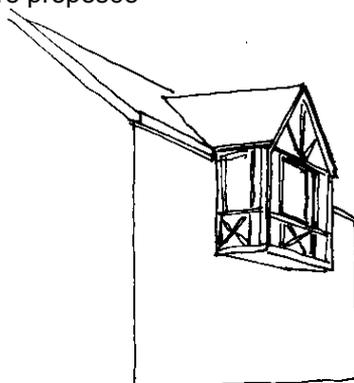
- en pignon
- en étage sur rue
- en rez de chaussée et étage sur jardin

et concerneront des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades.

Les clins d'aspect synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.

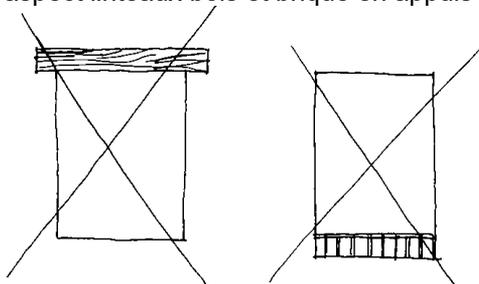


- c) Les matériaux de type pans de bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée

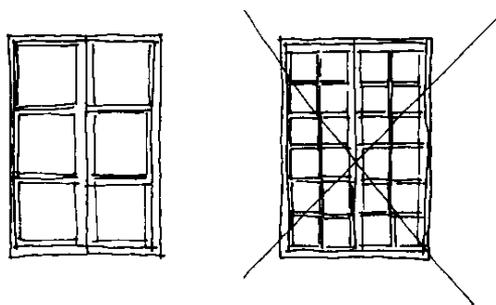


11.4 Percements :

- 11.4.1 Les matériaux d'aspect linteaux bois et brique en appuis isolément, sont interdits



- 11.4.2 Les petits carreaux sont interdits. S'il y a recouvrements, seuls des recouvrements en 4 ou 6 carreaux sont permis.



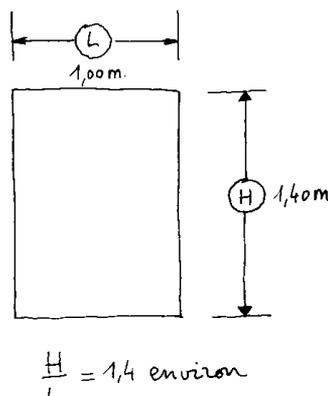
- 11.4.3 Les fermetures seront réalisées de préférence au moyen de volets battants ou persiennes

- Des volets roulants ou coulissants pourront être autorisés à condition :
 - que leur emploi soit justifié par des longueurs de baies incompatibles avec des volets battants.
 - que ces proportions de baies soient le résultat d'une expression architecturale contemporaine cohérente sur l'ensemble de la construction.
que soit préservée l'harmonie générale de l'opération perçue à partir des espaces publics.

- 11.4.4 Les menuiseries extérieures bois seront obligatoirement peintes dans une teinte du nuancier du quartier.

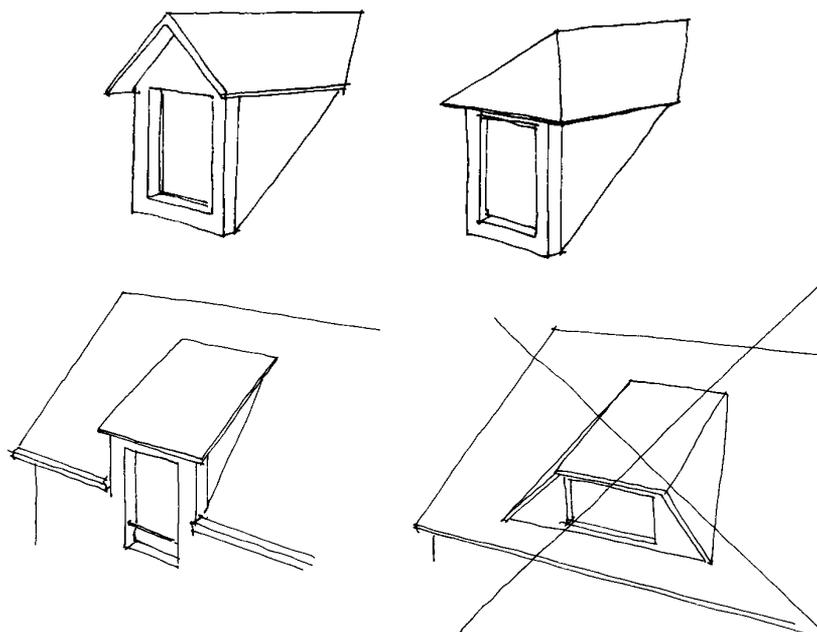
Le PVC pourra être autorisé, pour les fenêtres, les portes-fenêtres et les volets, à condition qu'ils respectent l'aspect de la menuiserie bois, pour les sections utilisées, et que les ferrures soient le plus discrètes possible en teinte et en dimension. Les teintes brunes ou imitation bois sont interdites pour le PVC.

11.4.5 Sur rue, les fenêtres seront obligatoirement de proportions verticales (plus hautes que large) et se rapprocheront de la proportion H/L 140/100 pour les baies principales.



Sur jardin des proportions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité

11.4.6 Les ouvertures en toitures seront de proportions verticales, elles seront réalisées soit par des châssis de toit dans le plan des rampants et à pose encastrée, soit par des lucarnes à versants. Les lucarnes rampantes dites "Chien assis" à jouées droites ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception initiale cohérente, les chiens assis à jouées inclinées sont interdits.



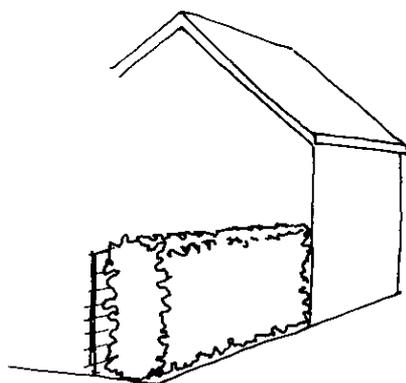
Sur rue, il n'y aura au plus qu'un seul châssis de toiture visible

11.5 Dispositions autres que celles visées aux alinéas 11.3.2, 11.4.4, 11.4.5 pourront être autorisées dans le cadre de permis groupés à condition d'être justifiées par une recherche architecturale et que l'harmonie de l'ensemble du quartier soit assurée.

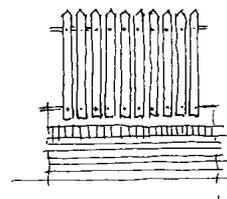
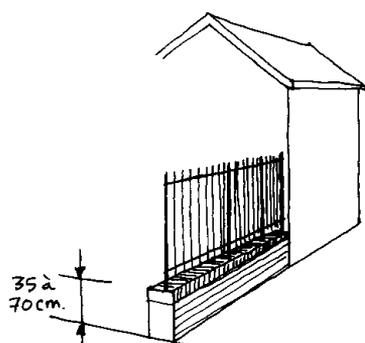
11.6 Clôtures sur rue :

Les constitutions de clôtures sont les suivantes :

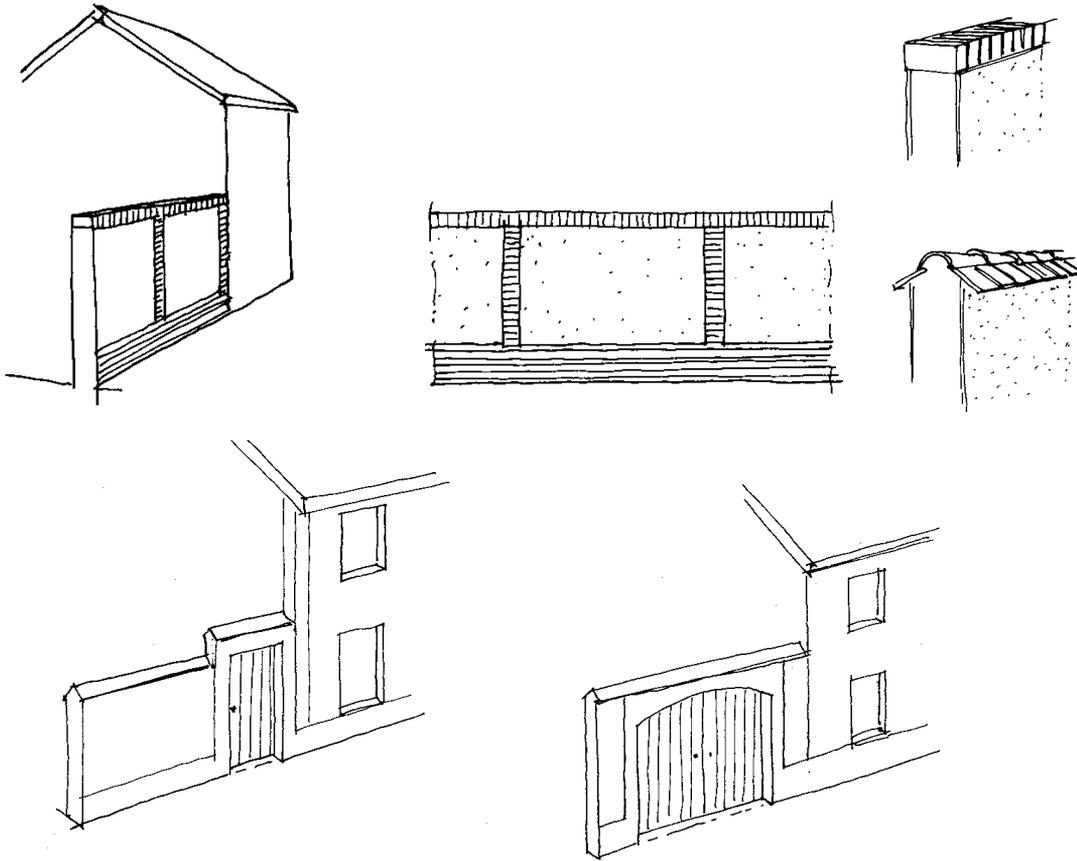
- a) Haie végétale à au moins 0.5 m de l'alignement : si elle doit être doublée d'un grillage, celui-ci sera obligatoirement installé à l'intérieur de la propriété et sera constitué d'un grillage en maille plastifié vert sur poteaux métallique plastifié vert



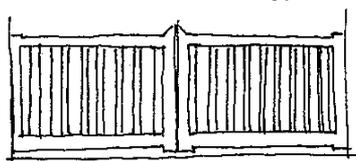
- b) Une grille de type serrurerie sur soubassement d'aspect brique de hauteur mini. 0.35 et maxi 0.70 environ.
La grille peut être remplacée par un dispositif d'aspect lames de bois verticales.
Dans ce cas de clôture, les piles verticales d'aspect brique ne sont autorisées qu'au droit des portails et portillons.



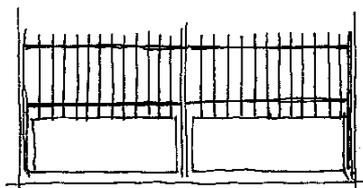
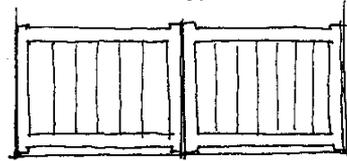
- c) En maçonnerie comportant au moins 20 % de la surface en matériau de type brique, plus un couronnement d'aspect brique, ardoise ou tuile, dans le cas de longueur importante (> à 10 m) sa hauteur n'excédera pas 2.00 / 2.20 m.



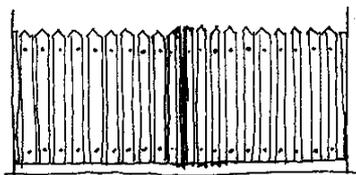
- d) Les portails et portillons seront obligatoirement réalisés en matériau de type bois, PVC, ou serrurerie selon les types retenus, apparentés à l'un des types ci-dessous :



portail bois
ou PVC



portail serrurerie



lames de bois avec terminaison à motifs ou droite bois ou PVC



- e) Les teintes seront choisies dans le nuancier de l'annexe 1 et les éléments de quincailleries ne devront pas être visibles sur la face extérieure. Les pilastres des portails et portillons auront une section maximum de 20 X 20 cm, réalisés en matériau d'aspect bois ou métal et auront une teinte identique aux portails, l'utilisation en pilastre de d'aspect briques ou de type blocs préfabriqués est interdit pour des sections inférieures (de l'ordre de 10 X 10) ils pourront être traités en teinte verte à l'identique du grillage de clôture.

11.7 Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives seront obligatoirement du type 11.6 a) (haie végétale). Sauf dans le cas de constructions implantées en limite séparative, pour lesquelles un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1.80 m à 2 m pourra être réalisé selon les principes du 11.6 c), sur la limite mitoyenne. Il pourra aussi dans ce cas être fait usage de claustra bois (hauteur maxi 1.80/2.00 m) mais sur une longueur maximale de 4 à 5 m.

11.8 Garages :

11.8.1 D'une manière générale, on évitera des dispositions qui procurent une vue directe sur les portes de garage depuis l'espace public.

Cette disposition est impérative, sauf dans le cas de construction implantée d'une limite latérale à l'autre et pour lesquelles le plan de composition ne permet pas la création de garage implanté en fond de parcelle

Dans les cas où cette disposition serait trop contraignante pour l'utilisation rationnelle de la parcelle, des adaptations pourront être soumises à l'avis de l'urbaniste de l'opération.

. Les garages en sous-sol sont interdits.

Nota : Il est rappelé que le règlement interdit toute implantation du plancher bas de rez de chaussée à plus de 0.50m du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article AU1.1 - 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire ou d'autorisation de lotir. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes (traitement boisé et espaces verts autour des aires de plus de 1 000 m², aires de plus de 300 m² plantées intérieurement et cloisonnées de haies, etc).
- 12.2 Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.
- 12.3 Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.4 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé :
- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.
 - 2) Pour les constructions à usage de bureau : une place pour 20 m² de surface de plancher.
 - 3) Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 20 m² de surface de vente.
 - 4) Pour les autres établissements, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.
- 12.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le sous secteur AU1.1.1 aux projets de construction d'équipement public.

Article AU1.1 - 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ou aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Les alignements boisés classés figurant aux plans correspondent à des alignements à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les haies végétales en limite du domaine public, devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, hêtre, aubépines, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires ce qui exclu les thuyas, pyracantha et berberis.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU1.1 - 14 – La surface de plancher maximale autorisée

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU1.2

Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles, accolées ou non, les bureaux et activités non nuisants compatibles avec la vocation résidentielle de la ZAC y sont autorisées.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU1.2 - 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1.1.1 Les constructions à usage industriel et commercial, et les installations classées
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- permanents (art. R 443.7)
 - saisonniers (art. R 443.8.1)
- Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

- 1.6 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article AU1.2 - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les opérations de 5 logements et plus devront intégrer un minimum de 30% de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.
- 2.2 Les constructions à usage, de bureaux et d'activités industrielles ou artisanales, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.4 et 1.5, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
- l'extension mesurée des bâtiments existants
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
 - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1.2 - 3 – Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Sauf indications particulières portées au plan, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété. Lorsque le terrain peut être desservi par une voie tertiaire, l'accès véhicule au terrain à partir de cette voie pourra être imposé afin de ne pas perturber l'usage des voies principales
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
Les rampes d'accès aux garages en sous-sol doivent observer un retrait, dégageant une surface plane d'au minimum 5 m par rapport à l'alignement.
- 3.4 Sauf impossibilité technique (résultant par exemple des règles d'implantation énoncées aux articles 6 et 7), des entrées charretières non closes doivent être réalisées en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.
Un regroupement des entrées charretières pourra être imposé afin de limiter le nombre de sorties sur les voies.
- 3.5 L'établissement des voiries et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de détail n°7 (plan de délimitation des zones).

Article AU1.2 - 4 – Desserte des réseaux

- 4.1 Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.
- 4.2 Les réseaux seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 4.3 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- 4.4 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.
- 4.5 Chaque bâtiment ou opération sera équipée de son propre réseau de télédistribution.
- 4.6 Sauf dans les cas particuliers portés au document graphique, les coffrets de raccordement aux réseaux publics ainsi que la boîte postale seront implantés en arrière d'un mur palissade dans une zone de dimensions minimales de 2.50 m X 1.50 m, toujours accessible depuis le domaine public. Cette surface sera minéralisée au sol. Il est strictement et expressément interdit de surmonter cette palissade de clôtures, lisses verticales ou horizontales ou de tous autres dispositifs.
- Pour les cas particuliers, les coffrets sont intégrés soit à la construction, soit dans une haie en clôture selon les localisations de principe portées au schéma graphique

Article AU1.2 - 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU1.2 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au document graphique ainsi qu'aux prescriptions suivantes :

- 6.1 Zone de front urbain :
- La zone de front urbain, portée au document graphique, définit une bande de terrain de 3 m de large à compter de l'alignement délimitée, soit par un alignement obligatoire, soit par un alignement de principe.
- 6.1.1 Zone de front urbain le long d'un alignement obligatoire
- Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul total ou partiel au plus égal à 3 m par rapport à l'alignement.
- En cas de retrait, la surface laissée libre sera traitée en espace vert.
- Cet espace vert pourra être clos, à condition que la clôture :
- soit réalisée conformément aux dispositions de l'article 11.8
 - et soit établie à l'alignement et/ou, en continuité avec les constructions ou les clôtures implantées sur les parcelles situées de part et d'autre.

Ce retrait de 3 m devra être porté à 5 m minimum au droit des surfaces des constructions destinées au stationnement des véhicules. Dans ce cas, elle sera obligatoirement non close, sauf si une distance de 5 m est laissée libre en dehors du débatement du portail.

6.1.2 Zone de front urbain le long d'un alignement de principe

Un alignement de principe est défini au droit des espaces publics de configuration de principe porté au document graphique.

La configuration de ces espaces sera mise au point au stade opérationnel et définira un alignement vis à vis duquel les constructions devront respecter les règles énoncées à l'alinéa 6.1.1.

6.1.3 Les extrémités des lignes d'alignements obligatoires et de principe figurées au plan sont indicatives et pourront faire l'objet d'adaptation dans le respect de l'esprit de la composition.

6.2 Espace d'entrée et symétrie obligatoire

Les constructions implantées sur les terrains situés aux angles de l'intersection des voies A et B auront une implantation obligatoirement symétrique par rapport à ces voies et avec un retrait minimum de 8 m par rapport à l'alignement de la voie B.

Le long de la voie B, l'espace situé entre les façades des constructions et la voie sera obligatoirement non clos.

Les constructions implantées aux angles des rues A et B devront globalement présenter une symétrie architecturale : la symétrie, obligatoire dans le volume, pourra ménager des variations de détails dans le traitement des motifs de façades, sans être incompatible avec l'esprit de la composition.

6.3 Lignes d'implantation des constructions

Cette indication portée au plan de détail n°7 (plan de délimitation des zones) impose que la majeure partie des longs pans des façades des constructions soient obligatoirement implantés sur cette ligne selon le recul porté au plan de délimitation des zones. Cette disposition n'interdit pas des retraits ou des saillies ponctuelles liés à l'expression d'une volonté architecturale.

6.4 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques en dehors de celles mentionnées aux articles 6.1, 6.2 et 6.3, et portées au plan de délimitation des zones.

Article AU1.2 - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au document graphique ainsi qu'aux prescriptions suivantes :

7.1 Le long des zones de front urbain figurant au plan, la continuité visuelle sur rue devra être assurée d'une limite latérale aboutissant aux voies à l'autre.

Si la construction est implantée à l'alignement en fonction de l'article 6.1, cette continuité sera obtenue soit par le bâti (construction principale avec ou sans annexe), soit par des murs de clôture ou d'annexes, soit par des alignements végétaux sans exclure la possibilité d'ouverture pour des accès véhicules ou piétons.

Si la construction est implantée en retrait en fonction de l'article 6.1, et que l'espace laissé libre est non clos, la continuité sera assurée jusqu'aux limites aboutissant aux voies soit par des murs de clôture, soit par des alignements végétaux, sans exclure la possibilité d'ouverture pour des accès véhicules ou piétons, et sera établie dans le prolongement du plan de la façade sur rue ;

7.2 Lorsque les constructions visées en 7.1 ne sont pas implantées en limite séparative aboutissant aux voies, un recul minimum d'1.90 m doit être respecté.

7.3 Pour les implantations non visées à l'article 7.1, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 1.50 m pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2.30 m et de 3 m pour les autres constructions.

L'implantation en limite séparative n'aboutissant pas aux voies n'est autorisée que pour les constructions d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2.30 m.

7.4 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques visés à l'article AU1.2-2.2

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Article AU1.2 - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU1.2 - 9 – Emprise au sol

9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction y compris les annexes, ne doit pas excéder 35 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas en cas de permis groupé. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

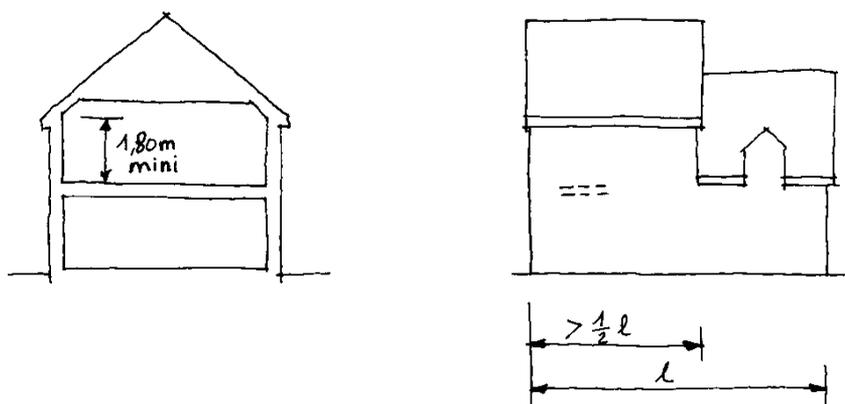
- aux ouvrages techniques visés à l'article AU1.2 2.2
- aux constructions faisant l'objet d'un permis groupé ne valant pas division de propriété.

Article AU1.2 - 10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :

- pour les constructions d'habitation : un rez de chaussée plus un étage droit et un comble ne présentant pas de rehausse supérieure à 1.20 m (R + 1 + C aménagés)
- Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² la construction en R + 1 est obligatoire.

Afin de conserver une surface de terrain libre suffisante, il est nécessaire d'organiser les volumes des constructions sur deux étages droits = R+1 minimum, sur au moins, la moitié de la maison, selon les croquis suivants :



- pour les autres constructions : 6.5 m à l'égout ou à l'acrotère ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.

10.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments architecturaux tels que frontons, lucarnes ou oriels, etc... constituant des motifs ponctuels de la construction

Article AU1.2 - 11 – Aspect extérieur

11.1. Généralités

- 11.1.1 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
- 11.1.2 Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit
- 11.1.3 L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel, dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (exemple : utilisation des demi-niveaux) la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0.50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.1.4 Les façades doivent présenter un aspect homogène. les tons criards sont interdits. Des tons vifs peuvent toutefois être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.1.5 Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- 11.1.6 Les locaux et équipements techniques susceptibles de faire saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.
- 11.1.7 Les constructions se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé doivent affirmer ce parti pris et pour cela respecter les caractéristiques de l'habitat régional : proportions, pentes de toitures, etc...
- 11.1.8 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

11.2 Toiture

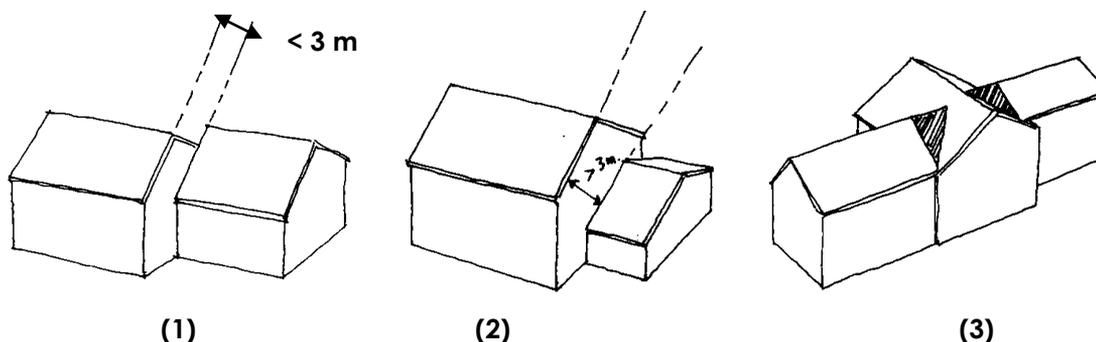
La mitoyenneté des constructions pose le problème de la cohérence des pentes de toitures.

Les toitures présenteront un débord obligatoire, au moins égal à 25 cm, en tous points.

Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, elles seront réalisées en matériaux de type briques ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales 0,40 X 0,40 m. Dans le cas d'architecture à ossature bois, ainsi que dans le cas d'architecture contemporaine de qualité au caractère particulièrement affirmé, d'autres solutions pourront être acceptées.

Le plus simple consiste à ce que la construction mitoyenne implantée en second adopte la pente de la première en particulier si leurs faîtages sont parallèles et les plans de toitures distants de moins de 3 m (1) au delà de 3 m de distance les pentes de toiture pourront être sensiblement différentes (2).

S'il est prévu d'implanter une construction avec un sens de faîtage différent de celui des constructions voisines mitoyennes, les raccordements aux toitures des constructions voisines devront être prévus dans la construction (3).



Pour l'ensemble des constructions, avec couvertures à versants, la pente de toiture sera de 40°, une adaptation de plus ou moins 5° pourra être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.

L'annexe 1 dans son chapitre 1 définit les caractéristiques de couvertures utilisables.

11.3 Matériaux de façade :

11.3.1 Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

11.3.2 L'utilisation des matériaux d'aspect clins bois en façade est autorisée.

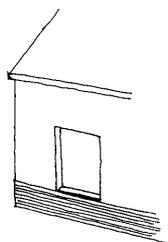
Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties d'aspect brique, avec un minimum de **20 %** de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en clins bois.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de 20% de matériau d'aspect briques est supprimée.

L'ensemble des façades ou parties de façade des constructions non mitoyennes sera traité de la même façon.

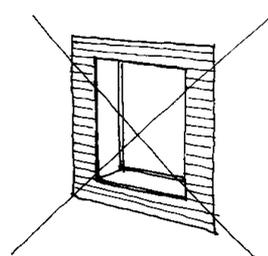
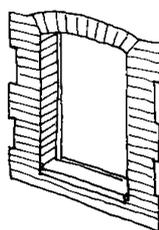
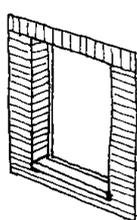
a) L'utilisation des matériaux d'aspect brique pourra adopter au minimum les configurations suivantes, tout en respectant la règle des 20 % :

- en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre

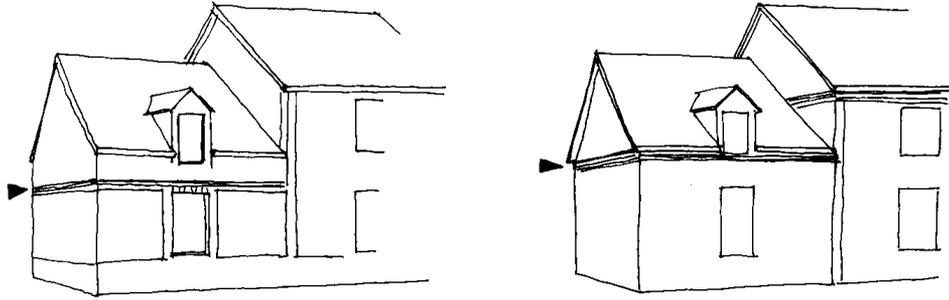


Les matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

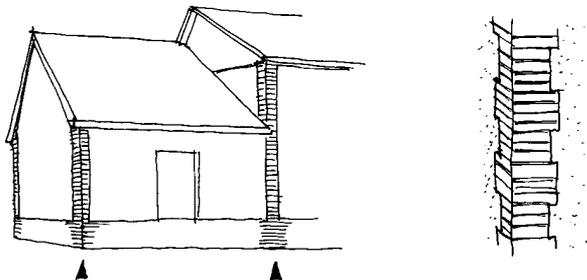
- en entourage de baie



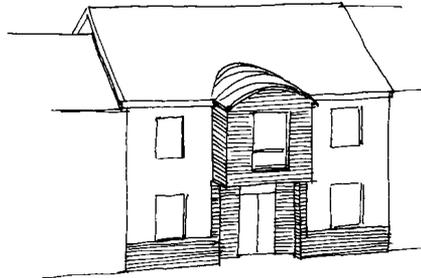
- en bandeau filant, en linteau ou en corniche



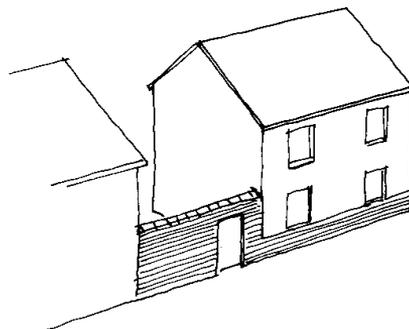
- en pilastre d'angle



- en surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction



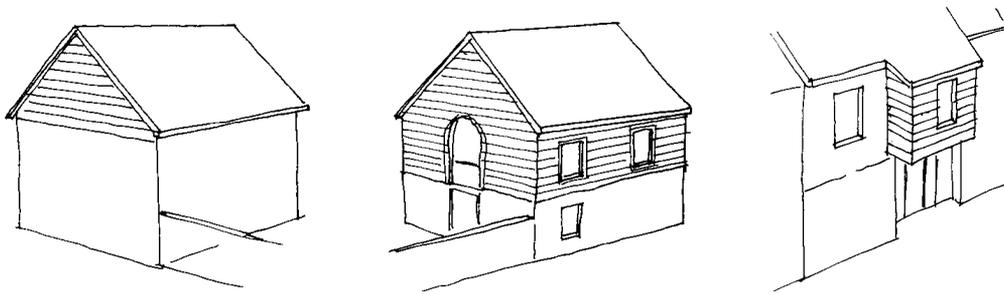
- en surface complète d'élément maçonné destiné à assurer la continuité sur rue.



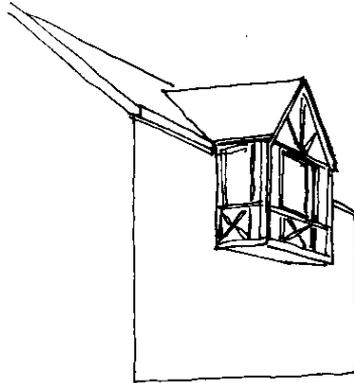
- b) Les matériaux de type clins bois pourront être utilisés :

- en pignon
- en étage sur rue
- en rez de chaussée et étage sur jardin

et concerneront des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. Les clins synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.

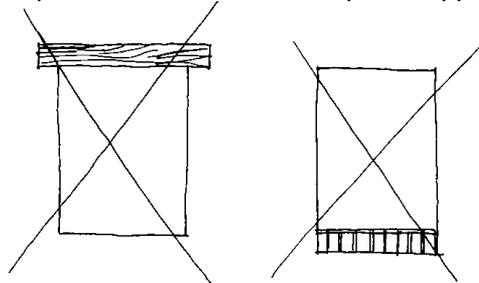


c) Les pans d'aspect bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée

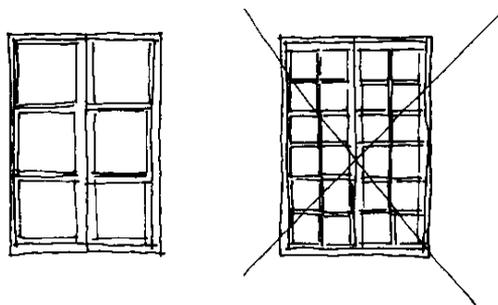


11.4 Percements :

11.4.1 Les matériaux d'aspect linteaux bois et la brique en appuis isolément, sont interdits



11.4.2 Les petits carreaux sont interdits. S'il y a recouvrements, seuls des recouvrements en 4 ou 6 carreaux sont permis.



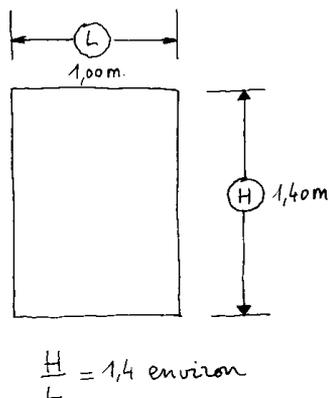
11.4.3 Les fermetures seront réalisées de préférence au moyen de volets battants ou persiennes

- Des volets roulants ou coulissants pourront être autorisés à condition :
 - que leur emploi soit justifié par des longueurs de baies incompatibles avec des volets battants.
 - que ces proportions de baies soient le résultat d'une expression architecturale contemporaine cohérente sur l'ensemble de la construction.
 - que soit préservée l'harmonie générale de l'opération perçue à partir des espaces publics.

11.4.4 Les menuiseries extérieures d'aspect bois seront obligatoirement peintes dans une teinte du nuancier du quartier.

Les matériaux de type PVC pourra être autorisé, pour les fenêtres, les portes-fenêtres et les volets, à condition qu'ils respectent l'aspect de la menuiserie bois, pour les sections utilisées, et que les ferrures soient le plus discrètes possible en teinte et en dimension. Les teintes brunes ou imitation bois sont interdites pour les matériau de type PVC.

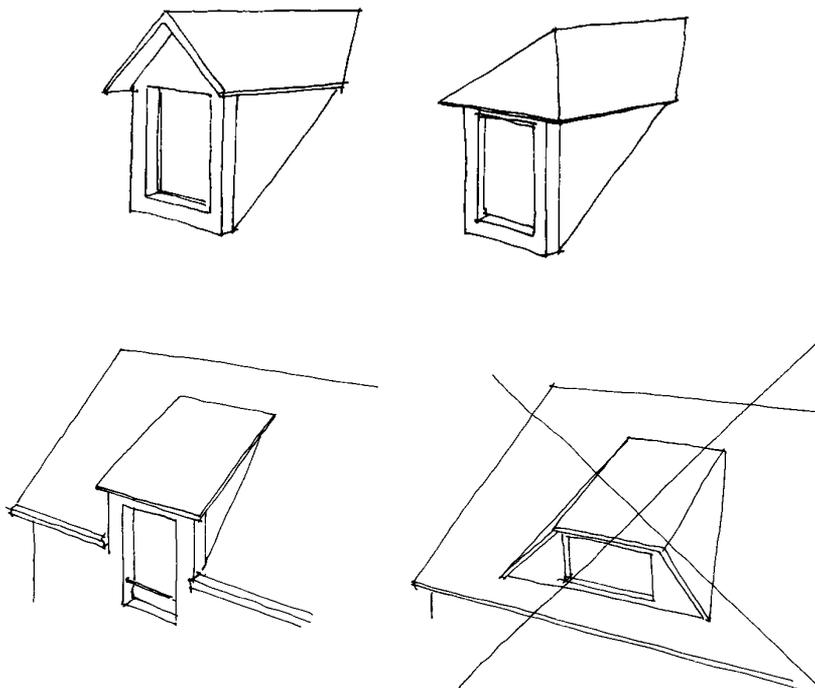
11.4.5 Sur rue, les fenêtres seront obligatoirement de proportions verticales (plus hautes que large) et se rapprocheront de la proportion H/L 140/100 pour les baies principales.



Sur jardin des proportions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité

11.4.6 Les ouvertures en toitures seront de proportions verticales, elles seront réalisées soit par des châssis de toit dans le plan des rampants et à pose encastrée, soit par des

lucarnes à versants. Les lucarnes rampantes dites "Chien assis" à jouées droites ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception initiale cohérente, les chiens assis à jouées inclinées sont interdits.



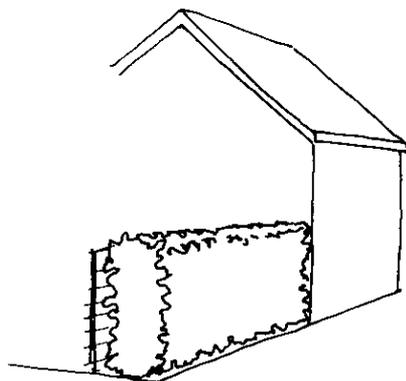
Sur rue, il n'y aura au plus qu'un seul châssis de toiture visible

11.5 Dispositions autres que celles visées aux alinéas 11.2.2, 11.3.4, 11.3.5 pourront être autorisées dans le cadre de permis groupés à condition d'être justifiées par une recherche architecturale et que l'harmonie de l'ensemble du quartier soit assurée.

11.6 Clôtures sur rue :

Les constitutions de clôtures sont les suivantes :

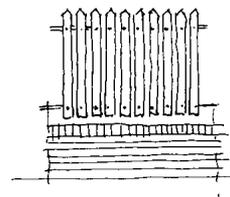
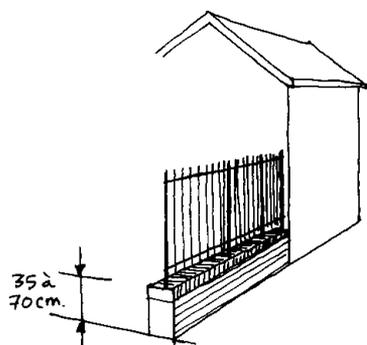
a). Haie végétale à au moins 0.5 m de l'alignement : si elle doit être doublée d'un grillage, celui-ci sera obligatoirement installé à l'intérieur de la propriété et sera constitué d'un grillage en maille plastifié vert sur poteaux métallique plastifié vert



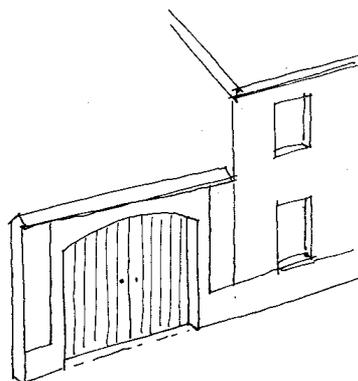
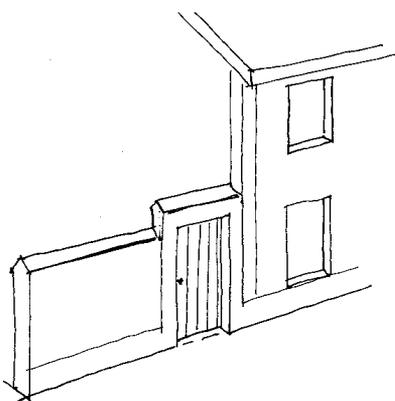
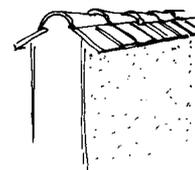
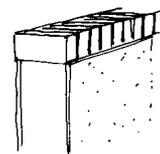
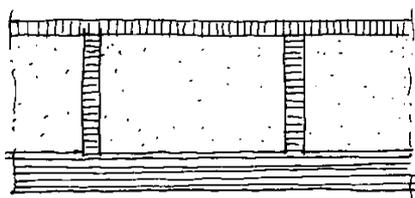
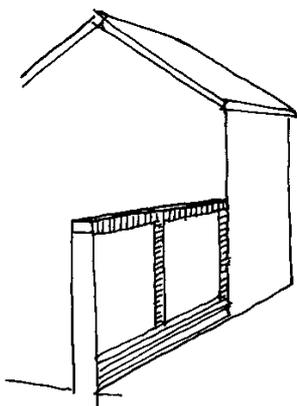
b). Une grille en serrurerie sur soubassement d'aspect brique de hauteur mini. 0.35 et maxi 0.70 environ.

La grille peut être remplacée par un dispositif de type lames de bois verticales.

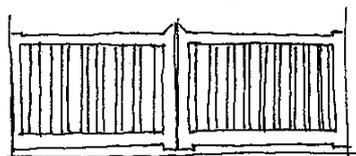
Dans ce cas de clôture, les piles verticales d'aspect brique ne sont autorisées qu'au droit des portails et portillons.



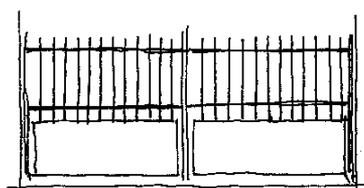
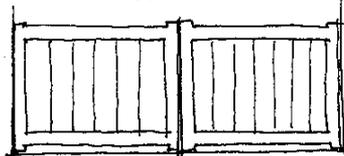
c). En maçonnerie comportant au moins 20 % de la surface en matériau de type brique, plus un couronnement d'aspect brique, ardoise ou tuile, dans le cas de longueur importante (> à 10 m) sa hauteur n'excédera pas 2.00 / 2.20 m.



d). Les portails et portillons seront obligatoirement réalisés en matériau d'aspect bois, PVC ou serrurerie selon les types retenus, apparentés à l'un des types ci-dessous :



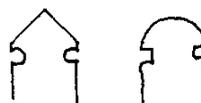
portail bois
ou PVC



portail serrurerie



lames de bois



avec terminaison à motifs ou droite bois ou PVC

e). Les teintes seront choisies dans le nuancier de l'annexe 1 et les éléments de quincailleries ne devront pas être visibles sur la face extérieure. Les pilastres des portails et portillons auront une section maximum de 20 X 20 cm, réalisés soit d'aspect bois ou métal et auront une teinte identique aux portails, l'utilisation en pilastre de type briques ou de blocs préfabriqués est interdite pour des sections inférieures (de l'ordre de 10 X 10) ils pourront être traités en teinte verte à l'identique du grillage de clôture.

11.7 Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives seront obligatoirement du type 11.6 a) (haie végétale). Sauf dans le cas de constructions implantées en limite séparative, pour lesquelles un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1.80 m à 2 m pourra être réalisé selon les principes du 11.6 c), sur la limite mitoyenne. Il pourra aussi dans ce cas être fait usage de claustra bois (hauteur maxi 1.80/2.00 m) mais sur une longueur maximale de 4 à 5 m.

11.8 Garages :

11.8.1 D'une manière générale, on évitera des dispositions qui procurent une vue directe sur les portes de garage depuis l'espace public.

Cette disposition s'applique également aux parcelles visées pour les zones de front urbain.

Pour ces parcelles, on recherchera des implantations de garage suffisamment en retrait pour permettre la réalisation sur rue d'une continuité à l'alignement. Elle sera réalisée par la clôture et le portail d'accès, afin d'éviter sur rue, la vision directe de porte de garage.

11.8.2 Les garages en sous-sol sont interdits pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m².

• Les garages en sous-sol pourront être autorisés pour des parcelles d'une superficie supérieure à 600 m² à condition que l'accès fasse l'objet d'un traitement paysager visant à en assurer l'intégration.

- Les garages en sous-sol des parcelles de superficie supérieure à 600 m² pourront être autorisés à condition que leur accès fasse l'objet d'un traitement paysager visant à en assurer l'intégration. Toutefois, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m² les garages en sous-sol pourront être autorisés à condition, d'être partiellement enterré et que leur niveau ne soit pas situé à plus d'1.20 m en dessous de celui du terrain naturel.

Nota : Il est rappelé que le règlement interdit toute implantation du plancher bas de rez de chaussée à plus de 0.50m du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Article AU1.2 - 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire ou d'autorisation de lotir. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes (traitement boisé et espaces verts autour des aires de plus de 1 000 m², aires de plus de 300 m² plantées intérieurement et cloisonnées de haies, etc).
- 12.2 Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.
- 12.3 Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.4 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé :
- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, dont une couverte.
 - 2) Pour les constructions à usage de bureau : une place pour 20 m² de surface de plancher.
 - 3) Pour les autres établissements, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.

Article AU1.2 - 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ou aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Les alignements boisés classés figurant aux plans correspondent à des alignements à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les haies végétales en limite du domaine public devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, hêtre, aubépines, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires ce qui exclu les thuyas, pyracantha et berberis.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU1.2 - 14 – La surface de plancher maximale autorisée

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU1.3

Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles. Les bureaux compatibles avec la vocation résidentielle de la ZAC y sont autorisés.

Le secteur AU1.3 comprend un secteur AU1.3.1 où la réalisation d'équipements publics est facilitée, ainsi qu'un sous secteur AU1.3.2 en vue de favoriser la constitution d'une morphologie variée du tissu urbain.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU1.3 - 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1.1 Les constructions à usage industriel artisanal et commercial, et les installations classées
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R 443.7)
 - saisonniers (art. R 443.8.1)Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.6 Les immeubles de logements collectifs
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article AU1.3 - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les opérations de 5 logements et plus devront intégrer un minimum de 30% de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.
- 2.2 Les constructions à usage, de bureaux, non nuisants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.3 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible, et à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
 - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1.3 - 3 – Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Sauf indications particulières portées au plan, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété.
Lorsque le terrain peut être desservi par une voie tertiaire, l'accès véhicule au terrain à partir de cette voie pourra être imposé afin de ne pas perturber l'usage des voies principales.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
Les rampes d'accès aux garages en sous-sol doivent observer un retrait, dégageant une surface plane d'au minimum 5 m par rapport à l'alignement.
- 3.4 Sauf impossibilité technique (résultant par exemple des règles d'implantation énoncées aux articles 6 et 7), des entrées charretières non closes doivent être réalisées en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.
Un regroupement des entrées charretières pourra être imposé afin de limiter le nombre de sorties sur les voies.
- 3.5 L'établissement des voiries et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de détail n°7 (plan de délimitation des zones).

Article AU1.3 - 4 – Desserte des réseaux

- 4.1 Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.
- 4.2 Les réseaux seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 4.3 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- 4.4 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.
- 4.5 Chaque bâtiment ou opération sera équipée de son propre réseau de télédistribution.
- 4.6 Sauf dans les cas particuliers portés au document graphique, les coffrets de raccordement aux réseaux publics ainsi que la boîte postale seront implantés en arrière d'un mur palissade dans une zone de dimensions minimales de 2.50 m X 1.50 m, toujours accessible depuis le domaine public. Cette surface sera minéralisée au sol.

Il est strictement et expressément interdit de surmonter cette palissade de clôtures, lisses verticales ou horizontales ou de tous autres dispositifs.
Pour les cas particuliers, les coffrets sont intégrés soit à la construction, soit dans une haie en clôture selon les localisations de principe portées au schéma graphique.

Article AU1.3 - 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU1.3 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au document graphique ainsi qu'aux prescriptions suivantes :

6.1 Lignes d'implantation des constructions

Cette indication portée aux documents graphiques impose que la majeure partie des longs pans des façades des constructions soient obligatoirement implantés sur cette ligne selon le recul porté aux documents graphiques. Cette disposition n'interdit pas des retraits ou des saillies ponctuelles liés à l'expression d'une volonté architecturale.

6.2 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques en dehors de celles mentionnées à l'article 6.1 et portées au document graphique.

Article AU1.3 - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Le long des limites séparatives aboutissant aux voies. Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 1.50 m pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2.30 m et de 3 m pour les autres constructions.

7.2 L'implantation en limite séparative n'aboutissant pas aux voies n'est autorisée que pour les constructions d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2.30 m.

7.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques visés à l'article AU1.3 - 2.2
- dans le secteur AU1.3.1 aux projets de construction d'équipement public

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Article AU1.3 - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU1.3 - 9 – Emprise au sol

9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction y compris les annexes, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une opération d'ensemble en vue de permettre la mise en œuvre d'une composition urbaine particulière. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures,

les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2 Dans le sous secteur AU1.3.2, l'emprise maximale visée en 9.1 est portée à 35 % sur au plus 25 % des parcelles du sous secteur.

9.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques visés à l'article AU1.3 - 2.2
- dans le secteur AU1.3.1 aux projets de construction d'équipement public

Article AU1.3 - 10 – Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :

- pour les constructions d'habitation : un rez de chaussée plus un étage droit et un étage sous combles ne présentant pas de rehausse (R + 1 + C aménagés)
- pour les autres constructions : 6 m à l'égout ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.

10.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments architecturaux tels que frontons, lucarnes ou oriels, etc... constituant des motifs ponctuels de la construction
- dans le secteur AU1.3.1 aux projets de construction d'équipement public

Article AU1.3 - 11 – Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 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

11.1.2 Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit

11.1.3 L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel, dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (exemple : utilisation des demi-niveaux) la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne peut excéder 0.50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.1.4 Les façades doivent présenter un aspect homogène. les tons criards sont interdits. Des tons vifs peuvent toutefois être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.1.5 Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

11.1.6 Les locaux et équipements techniques susceptibles de faire saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.

11.1.7 Les constructions se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé doivent affirmer ce parti pris et pour cela respecter les caractéristiques de l'habitat régional : proportions, pentes de toitures, etc...

11.1.8 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

11.2 Toiture

Pour l'ensemble des constructions, avec couvertures à versants, la pente de toiture sera de 40°, une adaptation de plus ou moins 5° pourra être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.

Les toitures présenteront un débord obligatoire, au moins égal à 25 cm, en tous points.
Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, elles seront réalisées en matériau de type briques ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales 0,40 X 0,40 m. Dans le cas d'architecture à ossature bois, ainsi que dans le cas d'architecture contemporaine de qualité au caractère particulièrement affirmé, d'autres solutions pourront être acceptées.

L'annexe 1 dans son chapitre 1 définit les caractéristiques de couvertures utilisables.

11.3 Matériaux de façade :

11.7.1 Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

11.7.2 L'utilisation de matériau d'aspect clins bois en façade est autorisée.

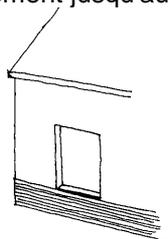
Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties réalisées en aspect briques, avec un minimum de 25% de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en aspect clins bois.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de 25% de matériau de type briques est supprimée.

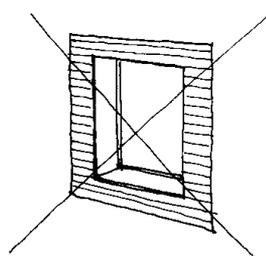
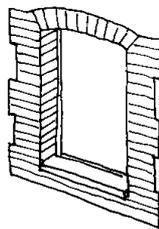
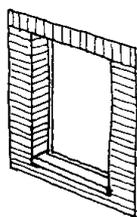
L'ensemble des façades ou parties de façade des constructions non mitoyennes sera traité de la même façon.

a) L'utilisation de matériau d'aspect brique pourra adopter au minimum les configurations suivantes, tout en respectant la règle des 25 % :

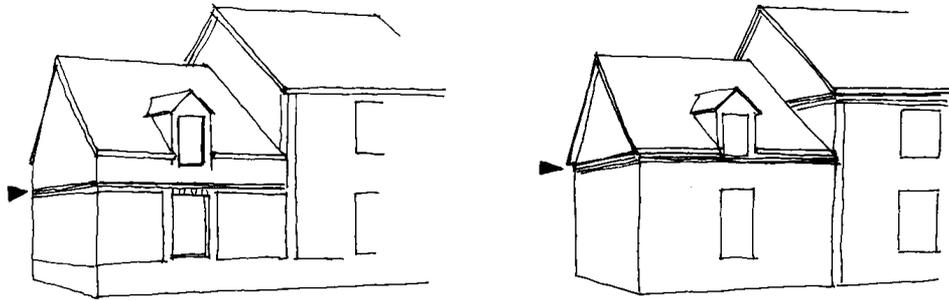
- en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre



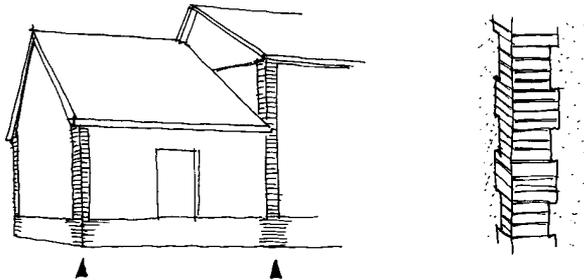
- en entourage de baie



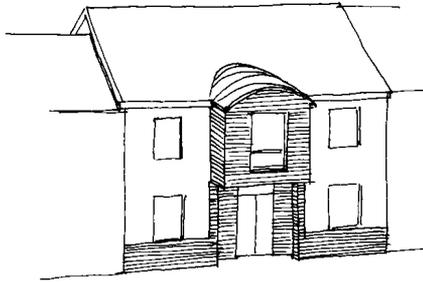
- en bandeau filant, en linteau ou en corniche



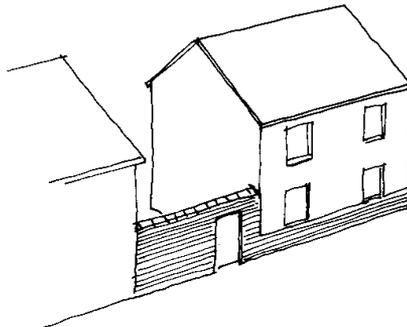
- en pilastre d'angle



- en surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction



- en surface complète d'élément maçonné destiné à assurer la continuité sur rue.

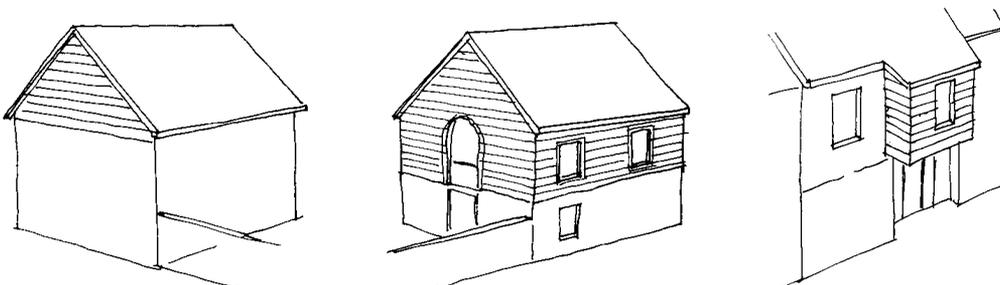


b) Les matériaux d'aspect clins bois pourront être utilisés :

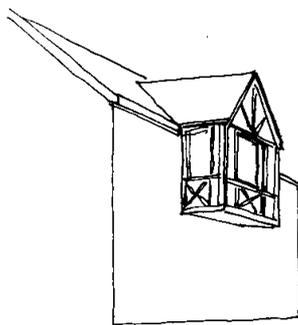
- en pignon
- en étage sur rue
- en rez de chaussée et étage sur jardin

et concerneront des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades.

Les matériaux de type clins synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.

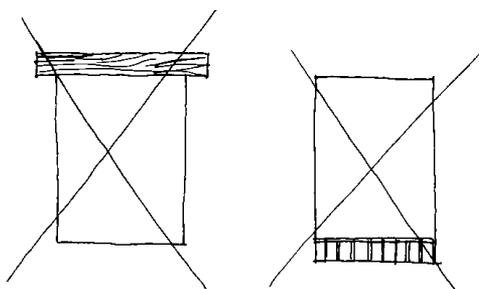


- c) Les pans d'aspect bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée

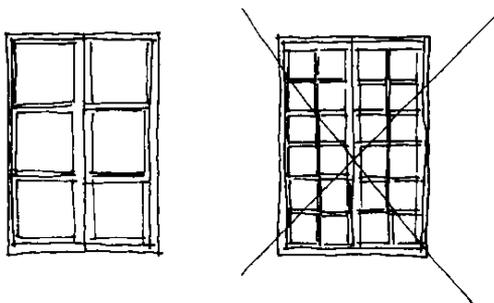


11.4 Percements :

11.4.1 Les matériaux de type linteaux bois et briques en appuis isolément, sont interdits



11.4.2 Les petits carreaux sont interdits. S'il y a recouvrements, seuls des recouvrements en 4 ou 6 carreaux sont permis.



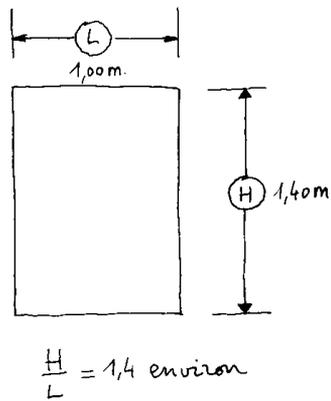
11.4.3 Les fermetures seront réalisées de préférence au moyen de volets battants ou persiennes

- Des volets roulants ou coulissants pourront être autorisés à condition :
 - que leur emploi soit justifié par des longueurs de baies incompatible avec des volets battants.
 - que ces proportions de baies soient le résultat d'une expression architecturale contemporaine cohérente sur l'ensemble de la construction.
 - que soit préservée l'harmonie générale de l'opération perçue à partir des espaces publics.

11.4.4 Les menuiseries extérieures d'aspect bois seront obligatoirement peintes dans une teinte du nuancier du quartier.

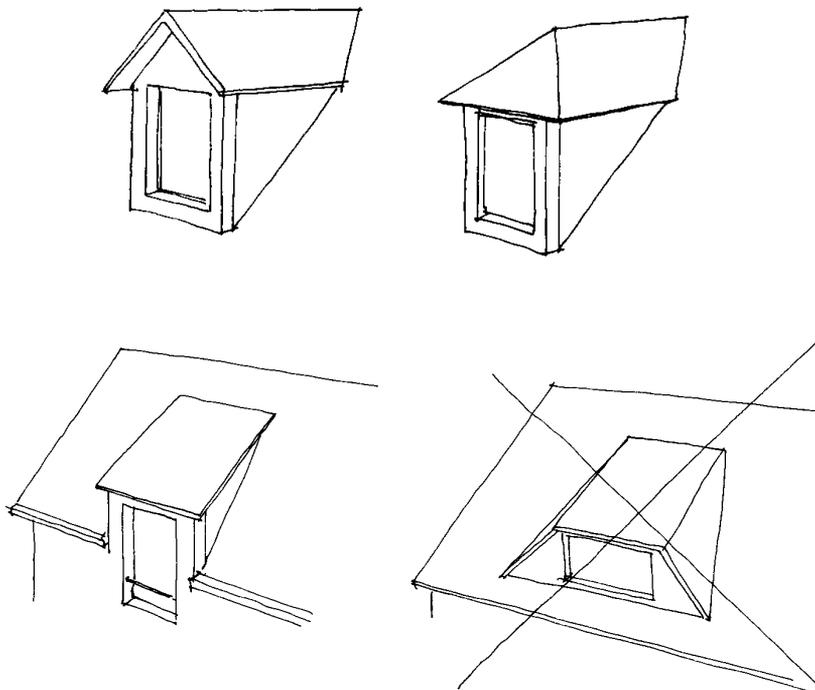
Les matériaux de type PVC pourront être autorisés, pour les fenêtres, les portes-fenêtres et les volets, à condition qu'ils respectent l'aspect de la menuiserie bois, pour les sections utilisées, et que les ferrures soient le plus discrètes possible en teinte et en dimension. Les teintes brunes ou imitation bois sont interdites pour les matériaux d'aspect PVC.

11.4.5 Sur rue, les fenêtres seront obligatoirement de proportions verticales (plus hautes que large) et se rapprocheront de la proportion H/L 140/100 pour les baies principales.



Sur jardin des proportions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité

- 11.4.6 Les ouvertures en toitures seront de proportions verticales, elles seront réalisées soit par des châssis de toit dans le plan des rampants et à pose encastrée, soit par des lucarnes à versants. Les lucarnes rampantes dites "Chien assis" à jouées droites ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception initiale cohérente, les chiens assis à jouées inclinées sont interdits.



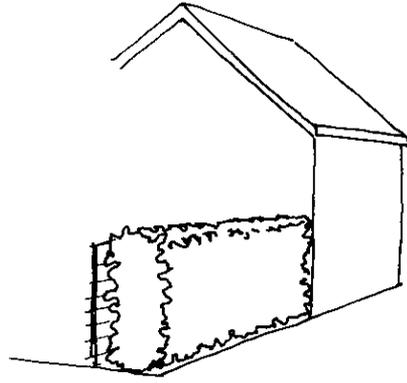
Sur rue il n'y aura au plus qu'un seul châssis de toiture visible.

- 11.5 Dispositions autres que celles visées aux alinéas 11.3.2, 11.4.4, 11.4.5 pourront être autorisées dans le cadre de permis groupés à condition d'être justifiées par une recherche architecturale et que l'harmonie de l'ensemble du quartier soit assurée.

11.6 Clôtures sur rue :

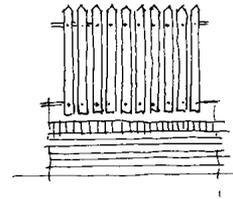
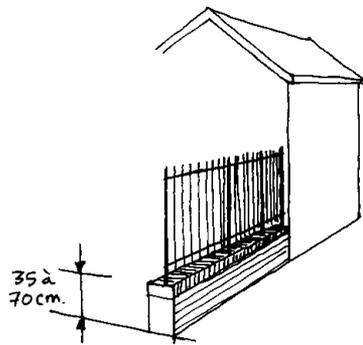
- 11.6.1 Les constitutions de clôtures sont les suivantes pour l'ensemble du secteur :

Haie végétale à au moins 0.5 m de l'alignement : si elle doit être doublée d'un grillage, celui-ci sera obligatoirement installé à l'intérieur de la propriété et sera constitué d'un grillage en maille plastifié vert sur poteaux métallique plastifié vert

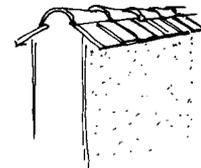
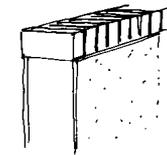
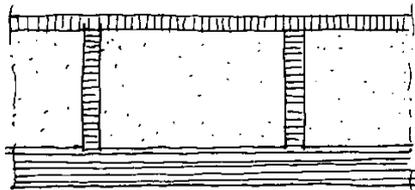
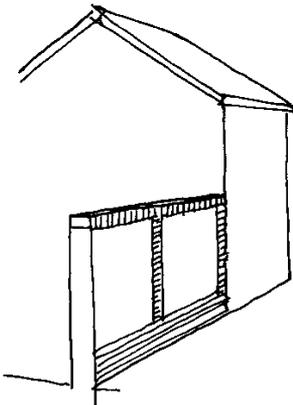


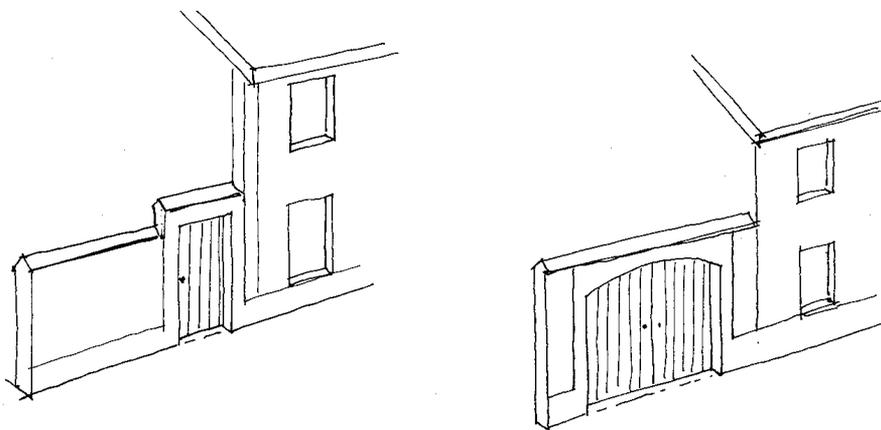
11.6.2 Toutefois, de façon ponctuelle, les dispositions suivantes pourront être adoptées à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble.

- a) Une grille de type serrurerie sur soubassement d'aspect brique de hauteur mini. 0.35 et maxi 0.70 environ.
 La grille peut être remplacée par un dispositif de type lames de bois verticales.
 Dans ce cas de clôture, les piles verticales d'aspect brique ne sont autorisées qu'au droit des portails et portillons.



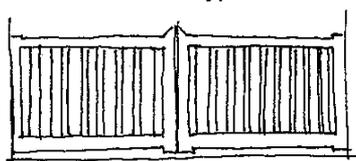
- b) En maçonnerie comportant au moins 25 % de la surface en matériau de type brique, plus un couronnement d'aspect brique, ardoise ou tuile, dans le cas de longueur importante (> à 10 m) sa hauteur n'excédera pas 2.00 / 2.20 m.



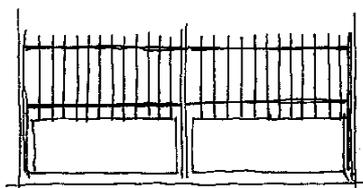
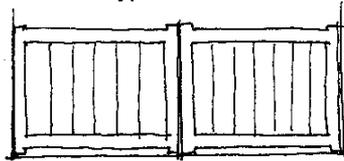


11.6.3 Dans l'ensemble du secteur

Les portails et portillons seront obligatoirement réalisés soit en matériau d'aspect bois, PVC, ou serrurerie selon les types retenus, apparentés à l'un des types ci-dessous.



portail bois
ou PVC



portail serrurerie



lames de bois Avec terminaisons à motifs ou droites
(bois ou PVC)

Les teintes seront choisies dans le nuancier de l'annexe 1 et les éléments de quincailleries ne devront pas être visibles sur la face extérieure.

Les pilastres des portails et portillons auront une section maximum de 20 X 20 cm, réalisés soit en aspect bois ou métal et auront une teinte identique aux portails, l'utilisation en pilastre d'aspect briques ou de blocs préfabriqués est interdit pour des sections inférieures (de l'ordre de 10 X 10) ils pourront être traités en teinte verte à l'identique du grillage de clôture.

11.7 Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives seront obligatoirement du type 11.6.1 (haie végétale).

Article AU1.3 - 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire ou d'autorisation de lotir. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes (traitement boisé et espaces verts autour des aires de plus de 1 000 m², aires de plus de 300 m² plantées intérieurement et cloisonnées de haies, etc).
- 12.2 Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.
- 12.3 Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.4 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé :
- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, dont une couverte.
 - 2) Pour les constructions à usage de bureau : une place pour 20 m² de surface de plancher .
- 12.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le sous secteur AU1.3.1 aux projets de construction d'équipement public.

Article AU1.3 - 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ou aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Les alignements boisés classés figurant aux plans correspondent à des alignements à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les haies végétales en limite du domaine public devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, hêtre, aubépines, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires ce qui exclu les thuyas, pyracantha et berberis.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU1.3 - 14 – La surface de plancher maximale autorisée

Sans objet.