

## **ZONE AUH**

### **CARACTERE DE LA ZONE AUH**

La zone AUH recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

### **VOCATION DE LA ZONE AUH**

La vocation de la zone AUH est de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère à dominante résidentielle.

La zone AUH est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme (pièce n° 3).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

**RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUH****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****ARTICLE AUH 1 -**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier de campeurs sous tentes ou de caravanes,
- les terrains spécialement aménagés pour l'accueil des habitations légères de loisirs (PRL) et des résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiées à l'alimentation d'un bâtiment autorisé dans la zone.

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****ARTICLE AUH 2 -**

- 2.1. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :**
- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU (pièce n° 3),
  - d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.
- 2.2. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUH 1 et AUH 2.1, dans le respect des conditions cumulatives suivantes.**
- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté) portant sur tout ou partie de la zone, n'excluant pas une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs ;

- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement et notamment les nature et densité moyenne minimale de logements affichées par îlots ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle projetée et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels destinés à résider ou à perdurer dans la zone ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements nécessaires à leur desserte ;
- ⇒ Dans le cas de programmes de logements dont l'unité foncière avant division au 19/12/2008 est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10, ou dont la SHON est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, que ceux-ci contiennent au minimum 40 % de logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI ou PLUS ou équivalent).
- lorsque son application conduit à ne réaliser que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,
  - elle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé),
  - dans les ZAC et les opérations d'aménagement, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur,
  - dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

**ARTICLE AUH 3 -****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES  
OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

**2. VOIRIE**

- 2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- 2.3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.
- 2.4. Les voies nouvelles et les aménagements d'espaces extérieurs doivent être compatibles avec les principes de voirie et de parkings à réaliser et les principes de liaison douce à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

**ARTICLE AUH 4 -**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES DESSERTE PAR  
LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. EAU POTABLE**

- 1.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 1.2 Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### **2. EAUX USÉES**

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Les réseaux publics d'électricité les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrains.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****ARTICLE AUH 5 -**

Non réglementé

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES & PRIVEES)****ARTICLE AUH 6 -****1. REGLES GENERALES**

- 1.1. L'implantation des bâtiments doit être compatible avec l'article 9 des Dispositions générales du présent règlement.
- 1.2. L'implantation des bâtiments doit être compatible avec les principes de continuité visuelle des façades figurant le cas échéant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme. Au moins 2/3 de la longueur des façades projetées doivent être édifiées selon une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, et des emprises publiques, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- 1.3. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant, un recul d'au moins 1,5 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.  
  
Les garages individuels édifiés en façade doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en recul de façon à stationner un véhicule dans la bande de recul.  
  
Dans le cas de façade secondaire projetée le long des emprises d'usage public constituant des cheminements doux une implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres pourra être exigée.
- 1.4. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET AUX EDIFICES IMPORTANTS**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****ARTICLE AUH 7 -****1. REGLES GENERALES**

- 1.1. L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.
- 1.2. Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait d'au moins :

- 4 mètres s'il s'agit de façade principale,
- 3 mètres s'il s'agit de façade secondaire.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.

- 1.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

### **ARTICLE AUH 8 -**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **ARTICLE AUH 9 -**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone AUH.
2. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUH 10 -**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

## **1. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Hauteurs maximales**

La hauteur maximale des façades sur voie ou emprise publique est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

### **1.2. Modalités d'application**

La hauteur maximale des façades est la différence altimétrique entre le point le plus élevé des façades et le niveau moyen de la voie qui fait face à l'assise du projet et au droit des extrémités de la construction.

La hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres superstructures techniques exclus) et le niveau moyen de la voie qui fait face à l'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.

## **2. ETAGE SUPERIEUR AU DESSUS DE LA HAUTEUR DE LA FAÇADE PROJETEE**

Au dessus du plan défini par la hauteur de la façade projetée, seul un niveau habitable est autorisé dans le couronnement (attique ou combles aménagés).

Le couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet du plan vertical de la façade projetée côté voie, et le point d'arrivée au plan horizontal situé 3 mètres au dessus du plan horizontal établi à partir du sommet de la façade projetée côté voie (voir schéma dans le lexique).

### **ARTICLE AUH 11 -**

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1.1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions principales et s'insérer dans le paysage environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

#### **1.1.1 Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement et auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

### 1.1.2 Toitures

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Une grande variété de matériaux utilisés sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admises pour les constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES

### 2.1. Règles Générales

- 2.1.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 2.1.2. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 2.1.5. La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

### 2.2. Mise en œuvre

- 2.2.1 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant.
- 2.2.2. A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées soit par un mur en moellons ou enduit, soit par un mur bahut enduit surmonté d'une grille ouvragée, soit de haies vives d'essences diversifiées.
- 2.2.3. Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.2.4. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

## 3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 3.1. Pour tout projet de construction, les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain.
- 3.2. Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la

construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

- 3.3. Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE AUH 12 -

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

- 1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.
- 1.2 Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.  
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- 1.3 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON :
- une construction qui mesure 40 m<sup>2</sup> nécessite une place,
  - une construction qui mesure 60 m<sup>2</sup> nécessite deux places.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

#### 2. REGLES DE STATIONNEMENT

- 2.1 Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé à minima :
- 1 place de stationnement automobile pour les constructions comprises entre 1 et 80 m<sup>2</sup> de SHON, et, 1 place de stationnement automobile supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.
  - Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 2.2 Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, sur les parties communes.
- 2.3 Dans le cas de programme d'habitat collectif de plus de 10 logements, au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert.  
Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives, ...) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- 2.4 Pour les constructions nouvelles de logements collectifs, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,8 m<sup>2</sup> par logement.
- 2.5 Pour les constructions destinées au commerce, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- 2.6 Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1,5 place de stationnement pour 2 chambres.
- 2.7 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- 2.8 Pour les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux et services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la SHON de la construction.

**ARTICLE AUH 13 -****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. GENERALITES**

- 1.1. L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement et, le cas échéant, en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent.
- 1.2. Quelle que soit leur surface, les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,

afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

**2. PLANTATIONS EXISTANTES**

- 2.1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).
- 2.2. Les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme bâtiments doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.
- 2.3. La végétation existante à préserver et à mettre en valeur figure aux orientations d'aménagement. Les haies et les boisements concernés doivent être conservés ou restaurés (valorisation et confortation de l'existant) en ayant recours à des essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement). Une fois restaurés, ces éléments doivent être préservés dans le temps et faire l'objet d'un entretien régulier.

**3. PLANTATIONS A REALISER**

- 3.1. Un espace vert collectif ouvert figure aux orientations d'aménagement. Celui-ci coïncide avec la trame verte prévue à l'échelle de l'agglomération (corridor vert intercommunal porté au PADD).

Cet espace doit être traité dans une dominante de pelouses ou de prairies naturelles dans l'objectif de préserver les vues lointaines globalement orientées au Sud Est (vers le bois de La

Tourtillière). Ce principe n'exclue pas des plantations ponctuelles sous forme de bosquets, petits boisements, massifs, ... de manière à agrémenter ces espaces de loisirs et à apporter une véritable plus value paysagère. Le recours à des essences locales sera privilégié (se reporter à l'annexe du présent règlement).

- 3.2. Un espace vert collectif planté figure aux orientations d'aménagement. Celui-ci doit faire l'objet de plantations à dominante d'arbres de haute tige d'essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement). Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Des espaces d'agrément, des aires de jeux, des aires de stationnement occasionnelles en revêtement perméable (gazon renforcé, sablé/stabilisé, dalles alvéolées engazonnées, ...) sont admis dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans une cohérence d'aménagement global prenant en compte les espaces publics proches (place urbaine à aménager, bâtiments collectifs existants et projetés à proximité).

- 3.3. Des espaces de traitement paysager associés aux voies structurantes figurent aux orientations d'aménagement. Ceux-ci doivent faire l'objet d'un traitement urbain et paysager en corrélation avec le statut de la voie (plantations d'arbres d'alignement ou composition végétale spécifique, mobilier urbain différencié, ...) et privilégiant le confort des liaisons douces (large liaison douce latérale paysagée, trottoirs confortables, ...) sur le stationnement des véhicules.

#### 4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 4.1. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.
- 4.2. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, ...) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées (+ ciment éventuel), gazon renforcé (mélange terre/pierres engazonné), pavés non jointoyés sur lit de sable, ....

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUH 14 -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.