



Plan Local d'Urbanisme du MONT DE BERRU

Commune de BERRU



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN
DATE DE CE JOUR APPROUVANT LA MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES.

MONT DE BERRU le,

Document D2b

***Règlement
d'Urbanisme***

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UD 2.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.3. Les caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article UD 2.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.8. Les aérogénérateurs.

UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.3. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article UD 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
 - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.2.3. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées :
- soit en limites d'emprise du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle sous réserve de ne pas réduire le recul entre les constructions existantes et l'alignement de la voie.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une des limites latérales, à la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.2. Dans le cas de construction existante dépassant l'emprise au sol ci-dessus, elle pourra être reconstruite avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction existante.
- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
 - soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
 - soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 10.4. Dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.
- 10.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :
Par son aspect, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Hormis dans le cas de toiture végétalisée, les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront des toitures à pentes comprises entre 25 et 45°. Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, extracteur, conduit, panneau solaire...), la teinte des matériaux de couverture s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- 11.3. Clôtures en limite du domaine public :
Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
- soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.4. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 11.5. Les clôtures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.
- 11.6. Les paraboles ne seront pas apposées sur les façades donnant sur les voies et espaces ouverts au public.
- 11.7. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UD 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts communs.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescriptions particulières.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0,6.
- 14.2. Dans le cas de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation, ce C.O.S. sera porté à 1.
- 14.3. Dans le cas de constructions existantes dépassant le C.O.S. fixé ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec un C.O.S. n'excédant pas le C.O.S. existant.
- 14.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur AUa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- le secteur AUb, réservé à l'urbanisation future,
- le secteur AUc, identique au secteur AUa et comprenant un aménagement spécifique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les travaux installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUa et AUc :

- 1.1. Les créations d'installations classées.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités, sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.4. Les caravanes isolées.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les travaux installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article AU 2.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.9. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.10. Les aérogénérateurs.

Dans le secteur AUb :

- 1.11. Tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol, hormis ceux mentionnés à l'alinéa 2.1.1., 2.1.3. et 2.1.6. de l'article AU 2.

AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Sont notamment admis :
- 2.1.1. La reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions qui leur sont liées.
 - 2.1.2. Hormis les constructions citées à l'alinéa 2.1.1. ci-dessus, les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2.
 - 2.1.3. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux.
 - 2.1.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
 - 2.1.5. Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - 2.1.6. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), sauf ceux mentionnés à l'article AU 1.
- 2.2. Sont toutefois admis les constructions à usage d'activités à condition :
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que la Surface de Plancher dédiée à la profession n'excède pas 20% de la Surface de Plancher totale de la construction;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50m libre de tout passage.
- Dans le secteur AUc, il n'y aura qu'un seul accès à la RD. 980.
- 3.2. Voirie :
- Dans l'ensemble de la zone :**
- 3.2.1. La réalisation et le financement des voies nouvelles seront à la charge du constructeur ou du lotisseur.
- 3.2.2. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Les voies nouvelles auront une emprise minimale de 10m. Toutefois, celles restant à réaliser au lieu dit "Les Quatre Noyers" peuvent avoir une emprise de 8m minimum.
- 3.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 3.2.4. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un aménagement cohérent du secteur.
- Dans le secteur AUc :**
- 3.2.5. L'emprise des voies nouvelles, fixée à 10m et prévue à l'alinéa 3.2.2. ci-dessus n'est pas applicable aux voies dédiées aux modes doux pour qui la largeur n'est pas fixée.
- Dans le secteur AUa :**
- 3.2.6. L'emprise des voies nouvelles, fixée à 10m et prévue à l'alinéa 3.2.2. ci-dessus, est applicable aux voies principales (ou voies structurantes). Les voies secondaires, quant à elles, peuvent avoir une emprise réduite à 8m.

AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

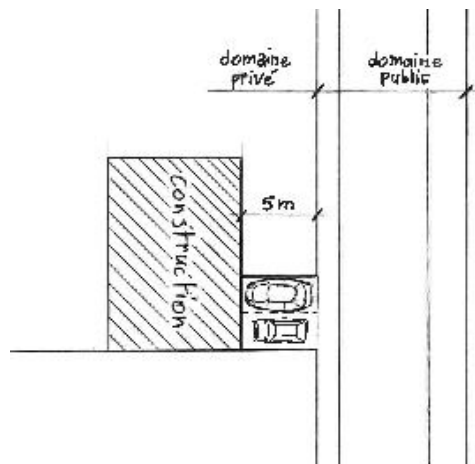
- 4.1. Eau potable :
- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- Les eaux usées issues de constructions ou installations nouvelles seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant, vers la station d'épuration.
- 4.3. Eaux pluviales :
- Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales et celles issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées à 5m au moins de la limite d'emprise du domaine public. Cette distance n'est pas applicable par rapport aux aires de stationnement perpendiculaires à la voie de desserte et totalement encastrées dans les parcelles (schéma ci-contre).
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle sous réserve de ne pas réduire le recul entre les constructions existantes et l'alignement de la voie.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.



AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une des limites latérales, à la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m de celles-ci.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation et non contigus, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce. Cette distance est ramenée à 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce et une construction annexe et/ou dépendance, ou encore entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables :
 - soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
 - soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10m au faitage par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 11.2. Hormis dans le cas de toiture végétalisée, les corps principaux des nouvelles constructions à usage d'habitation auront des toitures à pentes comprises entre 25 et 45°. Hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, extracteur, conduit, panneau solaire...), la teinte des matériaux de couverture s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- 11.3. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

 - soit d'un mur n'excédant pas 1,20m de hauteur, surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- 11.4. Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.
- 11.5. Les paraboles ne seront pas apposées sur les façades donnant sur les voies et espaces ouverts au public.
- 11.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le seuil est d'une place par logement.
- 12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins deux places ouvertes au public par logement.
- 12.5. Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 10m² de Surface de Plancher.

AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Les aires de stationnement devront être plantées.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- 13.4. Un dixième de la superficie de l'opération devra être traité en espaces verts communs.
- 13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur AUa :

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0. et sera porté à 0,40 après viabilisation.

Dans le secteur AUb :

- 14.2. Le C.O.S. est fixé à 0, hormis pour les constructions précisées aux alinéas 2.1.1. et 2.1.3. de l'article AU2 pour qui le C.O.S. n'est pas fixé.

Dans le secteur AUc :

- 14.3. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,40 après viabilisation, hormis sur au maximum deux terrains dont l'ensemble couvrira une superficie maximale de 2 500m² et sur lesquels le C.O.S. pourra être porté à 0,70.

Dans l'ensemble de la zone :

- 14.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Il n'est pas fixé de C.O.S.