

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue :

La zone AU (COS nul) : les secteurs concernés par ce zonage sont actuellement inconstructibles mais pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

La zone AU indiquée où les constructions sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement de la zone et en respect des orientations d'aménagement:

- Zones AUa, AUb : ces secteurs sont destinés à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que des équipements nécessaires à leur fonctionnement ;
- Zones AUe : ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics ;
- Zone AUi : ce secteur est dédié principalement à l'accueil d'activités économiques.

Risques naturels :

Certains secteurs de la zone AU sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé et joint en annexe au présent PLU et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers autorisés ci-après sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection du château de Tencin et de son parc ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans la zone AU :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés :
 - Les reconstructions à l'identique des bâtiments après sinistre sous réserve du respect de l'article AU 11 ;
 - L'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans le volume existant sans changement de destination ;
 - Les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures ;
 - Les aires de stationnement et les aires de sport et de jeux dès lors qu'elles sont ouvertes au public.

En outre, sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone dans les zones AU indicées, dans le cadre d'une cohérence d'aménagement de la zone et en respect des orientations d'aménagement.

Dans les zones AUa, AUb : sont autorisées :

- L'habitat et ses annexes (...). Dans ce cas, dans la zone AUa, pour toute opération d'au moins 5 logements, on comptera au moins 20% de logement social.
- Les piscines enterrées et semi enterrées sous réserve qu'elles ne dépassent pas de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient posés de préférence au sol ou qu'ils fassent l'objet d'une composition d'ensemble avec la construction qui les supportent ;
- Les clôtures ;
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées sur la zone ;

Dans la zone AUi :

- Les commerces du quotidien limités à 300 m² de surface de vente et répondant aux besoins des habitants du quartier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toutes autres activités économiques artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle des zones environnantes, qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts d'hydrocarbures et de gaz liquéfié (bouteilles butane et propane) destiné à un usage domestique à condition que ces installations soient liées à des stations services ou garages et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation sous réserve des autres règles en vigueur ;
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées sur la zone ;
- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient posés de préférence au sol ou qu'ils fassent l'objet d'une composition d'ensemble avec la construction qui les supportent.

Dans la zone AUe :

- Une extension limitée à 40 m²HON des constructions existantes ;
- Les annexes telles que garage, abri de jardin, abri ouvert,... limitées à 40m² de surface au total sur le terrain d'assiette;
- Les piscines enterrées et semi enterrées sous réserve qu'elles ne dépassent pas de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- Les équipements publics ;
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées sur la zone ;

- Les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient posés de préférence au sol ou qu'ils fassent l'objet d'une composition d'ensemble avec la construction qui les supportent ;
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par application de l'article 682⁴ du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

3.2 Voirie

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de

⁴ **Article 682 du code Civil** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.)

collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...).

Dans le cadre de la mise en oeuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour le stockage temporaire des conteneurs d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur tel qu'il a été défini dans les orientations d'aménagement. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU 4

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

4.1. Alimentation en eau

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992- décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) adaptés à la nature du terrain et à l'opération pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration => à préciser si conservation de cette mention

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé pour traitement à la station d'épuration.

Ruisseaux et chantournes :

Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4.3. Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée. Les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

4.4 Déchets

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

ARTICLE AU 5

SURFACE MINIMALE DE TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en recul de l'alignement : dans ce cas, la distance, comptée horizontalement entre la façade sur rue de la construction et le point de l'alignement qui en est le plus rapproché, ne doit pas être supérieure à 5 mètres.

Dans les secteurs concernés par l'application de la trouée non aedificandi de 40 mètres le long de la RD 523, les constructions devront respecter un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et les équipements publics.

Limite d'application de la règle :

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Dispositions particulières :

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Les accès automobiles (portails, etc..) devront respecter soit un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voirie.

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, l'implantation des constructions est autorisée :

- Soit sur limites séparatives : dans ce cas, la hauteur de la construction au droit de la limite parcellaire sera limitée à 3m. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture (80 cm maximum). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiment jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété ;
- Soit en retrait des limites séparatives : dans ce cas, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et les équipements publics.

Limite d'application de la règle :

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Dispositions particulières pour les piscines et les annexes :

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Les annexes devront être implantées :

- soit sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur sur ces limites et une hauteur de 3m au droit de la limite.
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $d = h/2$.

ARTICLE AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Une distance minimale entre deux constructions peut être imposée pour des raisons d'ensoleillement et de salubrité. Les annexes seront de préférence accolées aux constructions principales.

ARTICLE AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Sauf dispositions contraires portées au PPR, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain dans la zone AU_i.

ARTICLE AU 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux est limitée :

- à 10 mètres en zone AU_b, AU_i et AU_e ;
- à 14 mètres en zone AU_a.

La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées en limites séparatives et à 4.50m si elles sont implantées en retrait.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

ARTICLE AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère*

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il sera recherché une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, des réhabilitations et des extensions dans l'environnement naturel et urbain environnant.

Aspect extérieur des constructions :

Implantation :

L'orientation de la construction prendra en compte celle des constructions avoisinantes.

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples. Pour une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et naturel, le faîtage de la construction sera de préférence perpendiculaire aux courbes de niveaux.

Les constructions seront conçues en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Volumes :

Les nouvelles constructions présenteront de préférence des volumes simples implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant environnant.

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan.

La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes de toit plus faibles. La toiture comprendra des déversées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de déversées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés.

Façade :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.

Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches. Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées ou lissées. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.

Ouvertures de fenêtres :

Les ouvertures des fenêtres seront plus hautes que larges. Toutefois, une inversion des proportions pourra être autorisée si le projet le justifie.

Menuiserie :

Les menuiseries seront de préférence en bois et respecteront la tonalité générale du site urbain. La teinte blanche et les teintes vives ne sont pas autorisées.

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Des règles différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif.

Abords des constructions :

Clôtures : il n'est pas obligatoire de clore

Les clôtures existantes formées de murs à l'« ancienne » doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles et grillages ou encore par des murettes de faible hauteur (60 cm) surmontées ou non d'un dispositif à clair voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60m sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Les clôtures en béton moulé dit décoratif sont interdites.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec des espèces différentes de buissons dont une majorité de plantes à feuilles caduques (ex : noisetiers, érables, saules, cornouillers,...) à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les portails seront en harmonie avec les constructions existantes.

Remblais et déblais :

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils seront paysagés et traités en harmonie avec la construction existante.

Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières, la mise en place d'un talus est autorisée suivant la hauteur imposée dans le règlement du PPR.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

ARTICLE AU 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins aux constructions doit être assuré par des installations propres en dehors de voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacement est de

- 1 emplacement pour une SHON de 40 m²,
- 2 emplacements dont une couverte pour une SHON comprise entre 40 et 120 m².

Au-delà de 120 m², le nombre de stationnements (places extérieures et couvertes) à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire.

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement maximum pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour tout établissement privé et équipement public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- bureau/service : 1 emplacement pour 25 m² de SHON
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de SHON d'activité
- commerce : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente

De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes handicapées devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations d'ensemble de 10 logements et plus, un terrain propriété collective sera réservé pour les aménagements paysagés, le jeu et les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'une unité toutes les 6 places.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées locales.

Les limites stratégiques seront traitées par des haies végétales composées d'essences variées locales. Le choix des essences, leur mode regroupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, ...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone AU, le COS est nul.

Dans la zone AUa, il est fixé un COS de 0.40

Dans la zone AUb, il est fixé un COS de 0.30

Dans les zones AUe et AUi, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 1 à AU 13.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics. Les possibilités d'occupation du sol résultent alors de l'application des articles AU 1 à AU 13.