

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

Chapitre I

Dispositions applicables à la Zone 1AU

Caractère et vocation de la Zone

Cette zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, est réservée à l'urbanisation à court terme. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

Certaines opérations peuvent y être autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement, et de Programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Certains secteurs sont soumis au PPRI (aléa faible).

SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRI de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatée pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : l'industrie, l'entrepôt,
- Pour la destination commerce et activités de service" : l'artisanat, commerce de gros, hébergements touristiques
- Le stationnement isolé de caravane.

Article 1AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouvert à l'urbanisation, l'ensemble des projets situé dans la sous zone 1AU sera **soumis aux orientations d'aménagement et à un phasage.**

Les constructions autorisées ne doivent pas provoquer de nuisances.

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de bureaux à condition de faire partie intégrante d'une habitation.

Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage :

Aléas / Enjeux	Fort (H>1.00m)		Moyen (0,5m<H<1m)		Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm					

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Desserte par la voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voiries auront une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau,...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru, ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

DECHETS :

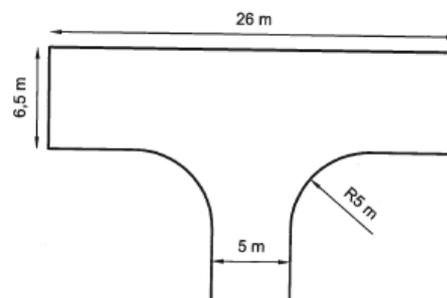
Les conditions minimales pour effectuer une collecte des bacs roulants en porte à porte sont les suivantes :

- La voirie doit être conçue pour supporter des camions de 30 tonnes en charge
 - La voirie doit avoir une largeur de 5 mètres minimum
 - Les camions ne peuvent accéder et quitter la voie qu'en marche normale (marche avant).
- Si la voie est en impasse, la collecte ne sera effectuée en porte à porte qu'à condition qu'une aire de manœuvre ou de retournement soit réalisée conformément aux schémas ci-joints.

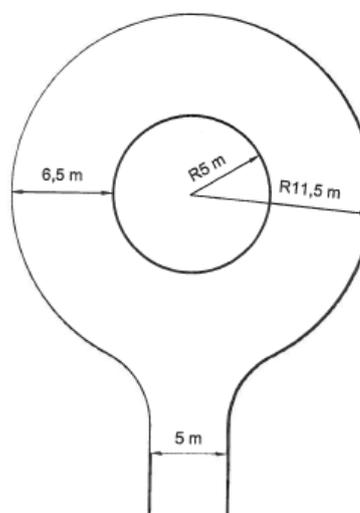
Schéma des différentes manoeuvres des véhicules de collecte

Les dimensions indiquées sur le plan ne prennent en compte que la zone de circulation (hors trottoirs, espaces verts, ...)

Manoeuvre en "T" (angle courbe)



Aire de retournement circulaire



Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi Alur

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco :

Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec lune des constructions peut être imposée.

Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché.

D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieure à celle de la construction principale

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

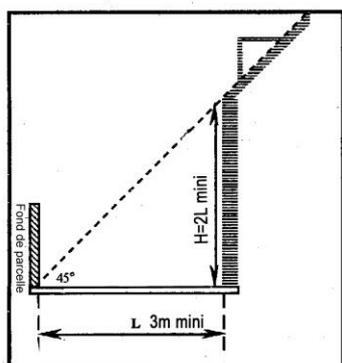
a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Néant.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder **12.00 m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus). Un seul niveau de comble est admis.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent 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 (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Pour les zones 1AU à proximité des bâtiments protégés au titre de l'UNESCO

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur situation, leur volume ou leur aspect, aux bâtiments protégés au titre de l'Unesco. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques de ces ensembles repérés au plan de zonage.

Les clôtures

Nature et aspect extérieurs des clôtures

Sur rue : Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées

- soit de haies vives,
- soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublées d'une haie végétale.

Pour les habitations, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0.50 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Pour les autres occupations, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

Sur les autres limites :

Sur une profondeur de 6 mètres à compter de la rue, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0.50 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. Au delà, les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Dans tous les cas, les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les Bâtiments protégés au titre de l'UNESCO et dans le périmètre Unesco

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou leur aspect, à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques des entités paysagères auxquelles elles appartiennent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : une adaptation au sol soigneusement traitée, leurs dimensions et la composition de leurs volumes, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ainsi que le rythme et la proportion des ouvertures.

L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...).

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés est obligatoire.

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extrarégionales sont interdites (bacons savoyards, tour périgourdine, outeaux, ...)

L'emploi de matériaux factices ou d'imitation, les matériaux de type plastique, composite de toute nature est interdit

Clôtures :

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle, et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent : hauteur matériaux, ... La clôture en limite du domaine public sera constituée d'une haie vive ou bocagère d'essences locales doublées éventuellement par un grillage de même hauteur et de couleur sombre. Tout autre clôture est interdite.

Façades et matériaux :

Il est imposé la conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) et notamment à l'occasion de travaux de ravalement.

Dans le cas d'une rénovation, il est demandé la conservation des ouvertures suivant les proportions, formes et dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façades ; des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Pour les nouvelles constructions, les ouvertures seront en harmonie (mêmes proportions et mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines (si elles sont d'origine minière). Cette prescription est surtout à privilégier dans le cas d'une construction ponctuelle en « dent creuse » afin de ne pas rompre l'homogénéité architecturale.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus et le parcellaire devra être respecté.

Sont interdits : le recouvrement des décors et façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, ...), l'utilisation de matériaux d'imitation, de matériaux de fortune.

Toitures et aspect des couvertures :

L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôle sidérurgiques, plaques en ciment tôles plastiques, ... est interdit.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être composés de 2 pans, avec une orientation du faîtage parallèle à la rue. Elles pourront se terminer en demi-croupe.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles mécaniques à emboîtement de terre-cuite, petit moule (20 au m² au minimum) à cornet rond de type panne du Nord-monopole et dans la gamme de couleur rouge-orangé non vieilles et non vernies.

Les toitures auront des pentes minimums de 45° par rapport à l'horizontale.

Ouvertures

De manière générales, les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum hauteur une fois et demi la largeur.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Toute nouvelle construction aura des baies en harmonie (même proportions, même rythme de façade avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.

Annexes

De manière générales, les annexes non accolées, les citernes, les containers et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions situées dans un rayon de 200 mètres des stations du Transport Collectif en Site Propre, les obligations en matière de stationnement sont réduites de 30% avec un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations**Réglementation des espaces libres et plantations**

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 30% de de la superficie de l'unité foncière.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES**

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi Alur

Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux permettant le déploiement de la fibre optique.