

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la commune de Chécy.

### D'une part,

La commune de Chécy présente des mouvements de terrains, ces instabilités sont liées :

- soit à un affaissement plus ou moins brutal de cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique,
- soit au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux.

### D'autre part,

La maîtrise du risque d'inondation de la Loire est une préoccupation majeure. Au Plan Local d'Urbanisme, les zones inondables ont été repérées au plan de zonage. Les zones et les secteurs concernés par le risque inondation sont identifiés par un indice "I". Dans ces secteurs et zones indicés "I", les constructions et les installations sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire (PPRI) approuvé le 2 février 2001.

**Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.**

### Orientation d'aménagement :

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, les constructions doivent être compatibles avec les prescriptions portées aux orientations d'aménagement.

### Caractère de la zone :

Elle englobe des terrains actuellement peu équipés, situés sur les secteurs de la Charpenterie Est, de Grainloup Est et de l'avenue Nationale. Elle doit permettre l'extension organisée de l'habitat, et l'implantation de constructions et installations liés au service public ou d'intérêt collectif, avec des densités différentes suivant les secteurs et des conditions de réalisation particulières à certains sites.

### Objectif du règlement :

Intégrer l'urbanisation nouvelle aux paysages de Chécy et assurer la liaison des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante. L'urbanisation de chaque périmètre des zones 1AU doit se faire lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces opérations peuvent faire l'objet d'un phasage dans le temps pour chaque périmètre.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

##### *Sont interdites*

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur implantation ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

- Les constructions et installations à usage agricole et viticole,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article 1AU2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesures compensatoires un élément de paysage ou un des sujets des alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques,
- Les campings, les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.

**1.3 En outre sont interdites dans les secteurs indicés "I"**

- Les constructions, installations, ouvrages interdits par le P.P.R.I. annexé au présent PLU.

**ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, sont autorisées mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes.

**2.1 Dispositions générales**

- Les constructions, installations et extensions à usage artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation des installations classées, à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de dangers graves ou d'inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et le caractère du secteur,
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - que l'installation soit peu nuisante,
  - que les mesures nécessaires à la réduction des nuisances soient prises.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols à condition qu'ils soient directement liés :
  - aux travaux de constructions autorisées,
  - ou aux aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou aux infrastructures publiques ou d'utilité publique,
  - ou aux éventuelles prescriptions d'archéologie préventive,
  - ou à la protection des personnes,
  - ou à la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
  - ou à la création d'espace public.

### 2.2 En sus dans les périmètres repérés au titre de la servitude de l'article L 123-2 d du code de l'urbanisme

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 9 logements, comporte au moins 20 % de logements locatifs aidés par un prêt aidé de l'Etat.

### 2.3 En sus dans les secteurs indicés "I"

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du P.P.R.I. annexé au présent PLU.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES 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 ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### Rappel de l'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. "*

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

#### Rappel de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme

*" Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. "*

#### 3.2 Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse à créer doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

- Le raccordement des eaux usées domestiques est obligatoire lorsque le collecteur existe conformément au code de la santé publique et au zonage d'assainissement de La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.
- Toute construction neuve ou réhabilitée doit répondre aux prescriptions :
  - Du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire pour ce qui concerne les raccordements sur le collecteur communautaire.
  - Du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.  
*Nota : il est vivement conseillé de joindre la validation de filière d'assainissement autonome au dossier de demande de permis de construire.*
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

- La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, gestionnaire propriétaire du réseau se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements.
- Toute construction neuve ou réhabilitée doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.
- Les eaux pluviales de voirie ou de parking regroupé permettant le stationnement de véhicules doivent répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.
- Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, afin de permettre l'accès de véhicules aux habitations, un busage ponctuel du fossé peut être autorisé sur une longueur maximum de 4 mètres maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau, système de rétention ou d'infiltration) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.2.3 Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Grainloup

- La création et le maintien de puits absorbants sont interdits.

#### 4.3 Déchets

- Tout projet de construction ou de travaux doit prendre en compte les dispositions de la note technique relative aux déchets et à leur lieu de stockage, figurant en annexe du présent PLU.

#### 4.4 Réseaux techniques

- Le raccordement des constructions et installations aux réseaux électrique, téléphonique, d'éclairage public et de télédistribution doit être aménagé en souterrain, y compris sous le domaine public.

### ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

#### 5.1 Dispositions générales

- Non réglementé.

#### 5.2 Cas des unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement

- Lorsqu'elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, toute unité foncière doit présenter une superficie minimale de 1 000m<sup>2</sup> pour être constructible.
- En secteur d'assainissement autonome, toute unité foncière déjà bâtie, peut admettre la construction d'extensions ou d'annexes.

### ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
  - soit en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Dans le cas de construction en retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement, sauf en cas de reconstruction, de restauration, de réutilisation d'un volume déjà bâti, d'extension limitée ou d'annexe de hauteur inférieure à 5 m.
- Les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre d'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques.

### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 Dispositions générales

- En cas de décroché de façade d'une construction implantée en limite séparative, la partie en retrait doit être distante de la limite séparative d'au moins 3 m.
- Lorsque les annexes et abris de jardins des habitations principales, d'une Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>, ne sont pas implantées sur la ou les limites séparatives et à moins de 3 m de celle(s)-ci, un écran végétal implanté sur la parcelle sera obligatoirement réalisé au droit de la construction.

**7.2 Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement**

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas une des limites séparatives, pour tout point de la construction, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être :
  - au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
  - et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
  - une tolérance de 2 mètres supplémentaires en hauteur pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

**7.3 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur****7.3.1 Implantation en retrait des limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à l'exception des dispositions de l'article 7.3.2
- La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être :
  - supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment par rapport au terrain naturel,
  - et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.3.2 Implantation en limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :
  - lorsque la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres,
  - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur si celle-ci est supérieure à 3.50 m.

**7.4 Piscine**

- Les bassins de piscine non couverte ou dont la couverture n'est pas soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL****9.1 Dispositions générales**

- Non réglementé.

**9.2 Dans les secteurs indicés "I"**

- Les constructions et des installations doivent respecter les emprises au sol définies au P.P.R.I annexé au présent PLU.

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Dispositions générales**

- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 12 mètres au faîtage,
  - et 6 mètres à la rive d'égout ou 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**10.2 Modalités d'application**

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux.
- Au-dessus des limites définies ci-dessus, seuls peuvent être autorisées les ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques...

**ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des constructions, ainsi que le traitement de leurs abords par souci d'harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

**11.1 Volumétrie et typologie des constructions**

- Les volumes doivent être simples, en accord avec les constructions avoisinantes respectant par l'aménagement des abords, la configuration du terrain et bâti existant.
- Il peut être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.
- Les constructions en bois sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement, à l'exception des constructions, de conception architecturale étrangère à la région.

**11.2 Toitures**

- Les constructions nouvelles doivent comporter, sauf si d'autres formes de toitures sont imposées en raison d'exigences architecturales, des toitures :
  - à deux versants au moins, leur pente doit être comprise entre 35° et 50° sans débordement latéral.
  - ou des toitures terrasses, à condition que : leur pente soit inférieure ou égale à 10° et masquée par un acrotère, et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans le volume de la construction et dans l'environnement immédiat.
 Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture tels que lucarnes, tourelles, terrassons,... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes et sans débord latéral.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et de proportions harmonieuses.
- Les lucarnes de typologie "chiens assis" et outeaux et coyaux sont interdits.
- Les modes de couverture, pour les toitures en pente supérieure à 10°, sont :
  - soit de l'ardoise naturelle ou artificielle,
  - soit des petites tuiles plates à recouvrement ou à emboîtement de tonalité brun-rouge ou un matériau d'aspect similaire,
  - soit en verre transparent ou en matériau translucide, pour les vérandas ou les extensions vitrées d'une superficie inférieure à 20m².
- Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer :
  - aux constructions de moins de 3,50 m de hauteur n'ayant pas de façade sur rue,
  - aux bâtiments à usage sportif, socioculturel,
  - aux serres, vérandas, marquises, abris de jardin, jardins d'hiver et locaux techniques de piscine.

### 11.3 Murs et enduits

- Le blanc est interdit.
- Lorsque les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.
- Les bardages peuvent être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant (utilisation de bardage en bois, en pose horizontale, ou en pose verticale avec système de couvre joints, à peindre ou à laisser griser).
- Les teintes sont à choisir dans la gamme des beiges, beiges foncés, ocres, sables. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

### 11.4 Éléments extérieurs et paraboles

- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site de manière à en réduire l'impact depuis la voie publique.

### 11.5 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.

### 11.6 Clôtures en zone 1AU

- L'environnement et les constructions voisines sont à prendre en compte dans la conception du projet.
- Les clôtures doivent être:
  - composées des matériaux similaires ou en harmonie avec les éléments de façade de la construction et des façades voisines,
  - sobres d'aspect,
  - dissimulées par des haies vives lorsqu'elles sont constituées d'un grillage.
- Les murs pleins en pierre de pays ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit sont autorisés notamment dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur même fonds ou sur des parcelles riveraines.

- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites sauf quand il s'agit de plaques ne dépassant 0,25 mètre du sol.
- Les clôtures peuvent être constituées d'éléments bois dans la mesure où ceux-ci contribuent à une meilleure insertion dans le paysage environnant.
- Les portails et portillons doivent s'intégrer totalement dans le paysage urbain et plus particulièrement avec le bâti existant, la référence sera donc que les lices de ces ouvrages soient horizontales ou avec des courbes ou pentes très atténuées et sans fioritures.
- Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

#### **11.7 Clôtures dans les secteurs indicés "j"**

- Les clôtures sont soumises aux prescriptions du P.P.R.I. annexé au présent PLU.

#### **11.8 Modalités particulières d'application des articles 1AU 11.1 à 1AU 11.7**

- Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées notamment dans les cas suivants :
  - extension ou aménagement du bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
  - construction soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques,
  - équipement public ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase...

### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Rampe : sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement au débouché de la voirie, la pente de la rampe ne peut excéder 5%.

#### **12.2 Règles de stationnement**

- **Il est exigé au minimum :**
  - pour les constructions à usage d'**habitation** :  
1 place de stationnement par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre net, dans la limite de 2 places par logements.  
Cette règle ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
  - pour les constructions à usage de **commerces** :  
1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente couverte.  
1 place de stationnement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de vente non couverte.
  - pour les constructions à usage de **bureaux et de service** :  
1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
  - pour les constructions à usage **artisanal et industriel** :  
1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

- pour les **équipements publics ou d'intérêt collectif** :
  - équipements couverts et fermés : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
  - équipements de plein aire : 1 place par tranche de 250m<sup>2</sup> d'emprise foncière.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de service, d'artisanat, et d'industrie s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et les véhicules utilitaires.
- Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, ou de commerce, inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette nouvelle, il n'est pas exigé de création de place de stationnement.

### 12.3 Stationnement des deux roues

- A compter de la réalisation d'au moins 5 logements, 1m<sup>2</sup> doit être affecté au stationnement des deux roues (bicyclettes, cycles et motocycles) par tranche de 100m<sup>2</sup> échue de surface hors oeuvre nette créée.

## ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres

- Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 200m<sup>2</sup> de surface calculée par tranche entière échue. Il convient de ne pas reléguer ces plantations sur les délaissés mais, au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition tout en tenant compte des cheminements et réseaux notamment épandages, géothermie et assainissement.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être aménagées et dissimulées avec des haies plantées sur une surface représentant au moins 15 % de l'aire de stationnement.
- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation ou d'activités portant sur une surface de terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup> dans la zone, 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres. Cette superficie doit être d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers.  
Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- Les éléments de paysage et les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-7° qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.
- Un écran végétal implanté sur la parcelle sera obligatoirement réalisé au droit de toute construction d'annexes et abris de jardins des habitations principales d'une Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>, non implantées sur la ou les limites séparatives et à au moins de 3 m de celle(s)-ci.

### 13.2 Imperméabilisation des sols

- 80% de la surface du terrain non desservi le réseau public d'assainissement doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptées dans ces espaces, les superficies du terrain affectées au stationnement.

### **13.3 Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme.
  - Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1 Dispositions générales en zone 1AU**

- Le coefficient d'occupation du sol applicable est fixé à 0,40.

#### **14.2 Équipements publics ou d'intérêt collectif**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.