



COMMUNE DE RANVILLE

[Plan Local d'Urbanisme]

> Modification n°6 du P.L.U.

2. Règlement écrit

APPROBATION

P.O.S. INITIAL approuvé le 25.05.1978
Modification N°1 approuvée le 11.12.1985
Mises à jour N°1 et N°2 approuvées le 09.12.1988
Modification N°2 approuvée le 06.07.1990
Modification N°3 approuvée le 26.11.1998
Modification N°4 approuvée le 18.05.1999
Révision simplifiée N°1 approuvée le 28.12.2005
Modification N°5 approuvée le 23.04.2004
REVISION GENERALE approuvée le 05 février 2009

Vu pour être
annexé
à la DCM du :

CHAPITRE 1 - LA ZONE AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU



Cette zone naturelle non équipée est destinée à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

D'une manière générale, cette zone à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités qui, en sont le complément naturel. Elle comprend cependant:

- Le secteur AU_p est réservé à l'accueil d'activités portuaires et paraportuaires. Compte tenu de la proximité du site à valeur patrimoniale de Pegasus et d'espaces naturels remarquables, le traitement de ses limites devra faire l'objet d'une attention particulière, en vue de favoriser son intégration paysagère.

Elle est en outre concernée par :

- Un secteur () soumis aux risques d'inondation de l'Orne (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. **Pour tout projet dans cette zone**, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Un secteur () compris dans le périmètre de protection éloignée de la Source de Longueville (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement). Afin de préserver la qualité de la ressource, le parti d'aménagement qui sera mis en œuvre à l'occasion de l'aménagement de ce secteur, devra garantir son caractère résidentiel.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages et installations divers, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET 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 l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 : RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

- ***Eaux usées :***

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduelles : Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : "*Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*"

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Voies départementales (hors Routes classées à grande circulation).....25 mètres
- Autres voies : 15 mètres de l'axe
- Cours d'eau :10 m par rapport aux berges

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



CHAPITRE 2 – LA ZONE 1AU


CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 1AU

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités (commerces, services,...) qui en sont le complément naturel.

Elle compte :

- Un secteur 1AUa, destiné à l'accueil d'activités artisanales et commerciales. Compte-tenu de sa situation ce secteur a vocation à recevoir des activités compatibles avec l'habitat.
- Un petit secteur () compris dans le périmètre de protection éloignée de la Source de Longueville (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. **Pour tout projet dans cette zone**, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, définis aux articles R.421-19 et R.421-23, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ;
- Les installations classées soumises à déclaration.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des orientations particulières d'aménagement jointes au dossier (pièce n°2) :

A l'exception du secteur 1AUa :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble, destinées à l'accueil de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement et à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :
 - a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 1 ha d'un seul tenant, sauf opération terminale de la zone ;
 - b) Ces opérations comportent au minimum 15% de logements locatifs sociaux.

En secteur 1AUa :

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de vocation compatible avec l'habitat, et pouvant comprendre les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET 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 l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

A l'exception du secteur 1AUa :

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimale de plate-forme:..... 8 mètres

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire.

En secteur 1AUa :

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme:.....11 mètres

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique.

Les accès et emplacements de stationnement privatifs réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

L'accès à la zone d'activités se fera à partir du carrefour aménagé depuis la rue de la Côte Fleurie. Tout accès direct à un terrain privatif de la zone d'activités est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu :

- La possibilité de raccorder la voirie du de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement ;
- La réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.

ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

- *Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

- *Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

En secteur 1AUa, des bassins paysagers de stockage et d'infiltration seront créés. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain. Le recours à des techniques d'hydraulique douce sera privilégié.

Si une étude hydraulique a été réalisée pour le secteur, les préconisations de cette étude devront être respectées.

ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction nouvelle, y compris les balcons et saillies, devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait est porté à 5 mètres en zone 1AUa.

De plus : - un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport à l'axe de voies départementales n°37 et n°223.

- un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la rue de la Côte Fleurie est exigé.

2. CAS PARTICULIERS

- **A l'exception du secteur 1AUa**, l'implantation à l'alignement des nouvelles voies créées à l'occasion de l'aménagement de la zone est autorisée.
- **Dans toute la zone**, des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute nouvelle construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.

Toutefois, à l'occasion de l'aménagement de la zone, les constructions pourront être implantées, soit en limite, soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux nouvelles limites de propriété.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du secteur 1AUa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

En secteur 1AUa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Les aires occupées par les parkings, voiries, accès, aires de services ou autres surfaces imperméabilisées n'excéderont pas 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

A l'exception du secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 9 mètres. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les constructions avec combles, si la pente de ce dernier est comprise entre 40° et 60°. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

En secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 15 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

- En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

2. CAS PARTICULIER

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour **les équipements publics** (ex : château d'eau).

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions à usage d'activités présenteront une simplicité des volumes (architecture linéaire, horizontale), sobriété, unité et qualité dans la volumétrie générale, le dessin des façades, les matériaux. L'expression architecturale contemporaine sera préconisée, allant dans le sens de l'économie et de l'adéquation avec l'environnement et d'une bonne intégration dans le paysage. Les bâtiments implantés en bordure de voie et en entrée de zone devront faire l'objet d'une attention particulière. Les bâtiments dont l'architecture, la couleur et l'expression publicitaire constituent eux-mêmes l'enseigne ne pourront y trouver place que si une adaptation peut les mettre en cohérence avec le caractère général de la zone.

Les annexes en saillie sur les bâtiments principaux pourront avoir une architecture plus libre à condition qu'elles participent au parti architectural d'ensemble.

2. MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 Les façades

A l'exception du secteur 1AUa :

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux, soit peint dans des tons se rapprochant de celui de la pierre de Caen. Le blanc pur est strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

En secteur 1AUa :

Les matériaux seront choisis de manière à garantir l'homogénéité et l'harmonie de l'enveloppe globale du bâtiment, toutes les façades seront traitées avec le même soin. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, verre, métal, ...) ou assimilés, est prescrite l'utilisation de couleurs foncées. L'emploi d'une unique teinte par volume est privilégiée. Néanmoins, un habillage de couleurs plus claires dans le dégradé de la couleur dominante pourra, en petite proportion, identifier certaines entités du bâtiment. Le cahier des prescriptions architecturales propre à la zone précisera ces points.

Le couvert végétal des façades est également prescrit pour intégrer davantage le bâti dans son environnement.

Sont proscrits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les matériaux à base de béton cellulaire peint
- l'emploi de couleurs claires et vives
- les enseignes de couleurs vives, fluorescentes ou réfléchissantes
- le surlignage des acrotères, des angles, des châssis, etc... par une teinte vive en contraste avec la teinte générale du bâtiment

2.2 Les couvertures

A l'exception du secteur 1AUa :

Sauf pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate naturelle ou vieillie ou tout autre matériau de même aspect ;
- L'ardoise naturelle ou tout autre matériau de même aspect, la pose en diagonale étant interdite.

En secteur 1AUa :

La teinte des matériaux de couverture et d'étanchéité sera neutre, foncée. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

3. VOLUME DES TOITURES

A l'exception du secteur 1AUa :

Sont interdites :

- Les toitures à un seul versant, à l'exception des annexes implantées en limite séparative de propriété ;
- Les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°).

En secteur 1AUa :

Les toitures seront plates ou à double pente. Dans ce dernier cas, elles seront dissimulées derrière un acrotère horizontal.

4. CLOTURES

a) Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

b) Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place, conformément aux dispositions de l'article 1AU13 alinéa b, les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

A l'exception du secteur 1AUa : soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

En secteur 1AUa : facultatives, elles seront obligatoirement doublées de plantations arbustives d'essences locales, suivant les recommandations du cahier des prescriptions paysagères de la zone.

c) Les murs et murets de clôtures sont soumis aux mêmes dispositions que celles se rapportant au traitement des murs de façades (voir sous le paragraphe 2.1 du présent article).

5. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

6. AUTRES CAS PARTICULIERS

● Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article, pourront être autorisées, pour **les constructions bioclimatiques**, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

● Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, pour **les vérandas et les serres**, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

1AU

- En cas d'impératif technique, **les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par **des moyens de fortunes** sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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 sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes et sur la parcelle, par logement créé.

Pour les établissements à caractère artisanal, il sera exigé une place de stationnement par fraction de 80m² de SHON.

(Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires)

Pour les commerces, il sera exigé une place de stationnement par fraction de 40m² de SHON, avec un minimum de deux places.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.

Le revêtement choisi pour les aires de stationnement sera de préférence perméable afin de limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales⁽¹⁾.
- c) 50% de la superficie des terrains destinés à l'implantation d'une construction à usage d'habitation seront traités en espace vert planté.
- d) Les terrains destinés à l'implantation d'une construction à usage d'habitation comprendront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².
- e) De plus pour les opérations d'aménagement d'ensemble à **vocation principale d'habitat** :

- Il doit être aménagé un espace vert commun, d'une superficie minimale obtenue de 10% (non compris la voirie) de celle du terrain d'assiette du projet, avec un minimum de 500 m² d'un seul tenant et non-traité en stationnement, noue ou bassin ouvert destiné à la gestion des eaux pluviales.

- Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage⁽¹⁾.

(1) Il est rappelé pour l'application de cet alinéa, que le Cèdre du Canada (Thuja) ou encore le Laurier Palme sont des essences exotiques.

f) Pour le secteur 1AUa :

- En limite sud de secteur, une bande boisée sur talus sera mise en place en complément de la haie existante

- En limite avec les espaces agricoles, une haie bocagère d'essences locales sera mise en place par l'aménageur.

- Les bassins de stockage seront paysagers, les plantations seront choisies parmi les essences locales, avec un minimum de 30% de graminées.

- Les clôtures en limites séparatives seront doublées de plantations arbustives sur une largeur minimale de 2 mètres

- Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenues.

- 20% au minimum de la surface de la parcelle sera aménagée en espace vert, avec au moins 10% de végétation arbustive (plantations ligneuses) pouvant notamment permettre l'intégration des aires de stockage et de stationnement.

La visibilité des zones de stockage sera atténuée autant que possible par des aménagements complémentaires tels que clôtures et plantes grimpantes, plantations arbustives d'essences locales,...

- Sur les aires aménagées pour le stationnement, il sera prévu un arbre de haute tige par groupe de 3 emplacements. Ces aires seront plantées (hauteur maximale 1.50m) sur leur périphérie de bandes arbustives ou de haies taillées dès lors qu'elles seront visibles de l'extérieur.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

1. DISPOSITIONS GENERALES

A l'exception du secteur 1AUa, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En secteur 1AUa, les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1AU1 à 1AU13.

2. CAS PARTICULIERS

2.1 Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne, on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

2.2 Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles 1AU 1 à 1AU 13.

