

# TITRE III :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

*Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :*

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

### **Les zones à urbaniser**

La zone AU r, conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « Orientations d'aménagement spécifiques », peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre.

**ARTICLE AU r 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES****SONT INTERDITS****En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - ✗ de bâtiments à vocation industrielle,
  - ✗ de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de services. Il pourra toutefois être fait usage professionnel libéral ou assimilé dans le volume de la construction.
  - ✗ de bâtiments d'exploitation agricole,
  - ✗ les entrepôts,

**En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

**En matière de démolitions :**

- la démolition, la suppression ou les travaux sans autorisation préalable, qui sont de nature à impacter toute construction ou élément remarquable recensé au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

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

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
  - conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

## SONT AUTORISEES

### 1 – Les constructions et installations sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone et de la réalisation des équipements d'infrastructures et des réseaux nécessaires figurant dans le schéma de principe du PADD :

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article AU r 1 à condition de ne pas compromettre l'aménagement et la constructibilité des parcelles voisines.

### 2 - Certaines constructions devront, en outre, satisfaire les conditions suivantes :

- Les installations classées devront répondre aux normes en vigueur et être compatibles avec le voisinage et la vocation dominante d'habitat de la zone.
- Les équipements collectifs et aires de loisirs sous réserve de n'apporter aucune nuisance au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.
- Seuls les terrains d'angle ou ceux qui ont une façade supérieure ou égale à 23 mètres pourront admettre des constructions en « L ».
- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**  
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

## ARTICLE AU r 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

*En particulier, les accès privés directs sur la rue du Poirier Saint-Rémi et la rue de l'Abreuvoir seront interdits. Les accès directs qui seront créés sur la rue du Poirier Saint-Rémi seront aménagés conformément aux dispositions du PADD avec un traitement différencié de la chaussée.*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent avec un minimum de 5,00 mètres d'emprise. (Cf. coupes de voirie figurant en annexe)

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

La conservation et l'ouverture de cheminements piétonniers pourront être exigées, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter-quartiers, conformément aux orientations d'aménagement spécifiques.

## **ARTICLE AU r 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être **obligatoirement raccordée au réseau public** de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

L'infiltration des eaux pluviales sera préconisée à la parcelle.

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain (réalisation des puisards) permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### 3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les antennes collectives de télévision ou de radio peuvent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des choix d'implantation, des choix de teintes se fondant avec le support et non visibles depuis la voie d'accès.

## ARTICLE AU r 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

*Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement ou les limites d'implantation indiquées dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.*

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès est uniquement autorisée avec une entrée en pignon.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Les bâtiments annexes peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle cadastrale.

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

Les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les garages accolés aux constructions principales pourront être implantés sur l'une des limites séparatives entre lots, conformément au cahier des charges défini par l'aménageur. Les maisons groupées seront autorisées sur les limites séparatives latérales.

Lorsque la construction se trouve en retrait, les façades ou pignons doivent être implantés à :

- 3,00 m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- 6,00 m minimum de la limite séparative si elles comportent des vues.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes, abris de jardins, garages non accolés peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 4,50 m mesurée à l'égout du toit.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 8,00 m les unes des autres dans le cas de façade avec vue réduite de moitié dans le cas contraire (mesuré entre tous points des bâtiments).

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises.

### EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## ARTICLE AU r 9 : EMPRISE AU SOL

Les implantations des constructions devront respecter les indications dans les pièces graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (annexes comprises) est fixée à un maximum de 25 % de la superficie du lot (30 % pour les lots < à 500 m<sup>2</sup>).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et aux équipements publics.

Cette emprise lorsqu'elle est non réglementée ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles AU r 12 et AU r 13 du présent règlement.

**ARTICLE AU r 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux de terrassement et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur de toute construction mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), ne peut excéder

**9 mètres**

Et niveaux admissibles : R+1 ou R+ 1 niveau de combles

La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage, à partir du niveau naturel du sol, avant travaux de terrassement.

**EXCEPTIONS :**

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE AU r 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites. En cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une bonne harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Les espaces résiduels seront végétalisés ou plantés.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, abris, pergolas, murs de clôture, portails, haies végétales, la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés. En

particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les parties des constructions édifiées en superstructures, telles que cheminées, sorties de ventilation, devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les cheminées émergeront autant que faire se peut au plus près du faîtage.

#### Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Sur des éléments en « L » ou en « T » des pentes à 50° et des croupes pourront être tolérées.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

#### Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.
- Les fenêtres de toit doivent être de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Leur implantation dans la toiture doit être faite en veillant aux proportions de la composition d'ensemble que la toiture doit former avec la façade.

#### Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- L'utilisation du bardage bois naturel ou peint pour les bâtiments et annexes est autorisée.



### Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

### Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur blanc cassé, vert foncé, ton bois ou dans le nuancier prévu au cahier des charges dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

### LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Sur domaine public elles auront une hauteur de 1,60 m (hors haies). Les clôtures traditionnelles sont composées :
  - soit de murs en pierre, doublé de haies végétales,
  - soit de parpaings enduits dans la même tonalité que la construction principale pour les murs donnant sur les voies internes de la zone.
  - soit d'un grillage de couleur verte sur piquets métalliques ou bois, doublé de haies végétales.
  - soit d'une combinaison des deux.
- Les murs en pierre existants sur la rue du Poirier Saint-Rémi devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Le mur bahut en pierre de 0,60 m de haut, rehaussé d'une grille de 1,00 m de hauteur sur la rue du Poirier Saint-Rémi est autorisé.
- Sur la rue de l'Abreuvoir il sera établi un grillage ou une grille de 1.60m de hauteur.
- Sur les voies :  
Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essences locales rustiques supportant une taille régulière, et tous persistants adaptés à une taille régulière, préférés aux essences de type thuya et cupressus. Hauteur maxi d'entretien des haies 2 mètres.  
Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

Le grillage lorsqu'il est autorisé sera à mailles soudées et rectangulaires de couleur verte.

Dans le cadre de l'opération, les murs en béton blanc banché dans les angles forts d'ordonnement architectural sont autorisés.

- En limite séparative  
Les clôtures seront de préférence, constituées de haies d'essences locales en mélange, préférées aux essences de type thuya et cupressus et doublées éventuellement d'un grillage plastifié vert foncé, soutenu par des potelets métalliques verts foncés. Hauteur maxi d'entretien des haies 2 mètres.
- Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres revêtus des deux côtés, d'un enduit identique à celui de la construction principale et recouvert d'un chaperon en céramique ou en béton

blanc sont autorisés en limites séparatives latérales, dans le prolongement du mur de pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe non contiguë implantée en limite séparative côté arrière.
- Sur une longueur de 4,00 mètres dans le cas de terrasse implantée en limite séparative côté arrière.

## LES RESEAUX

- Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

## ARTICLE AU r 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation d'équipement accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

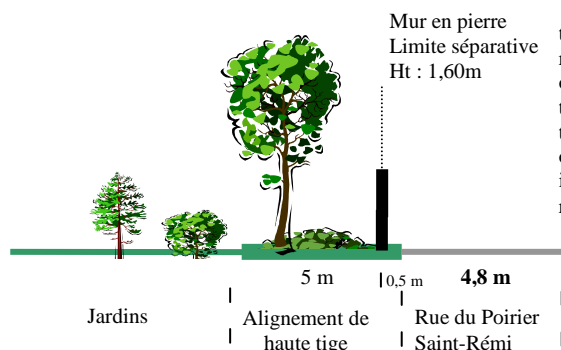
2 places par logement aménagées sur la propriété + 1 dans la construction + 1 place visiteur pour trois lots en cas de lotissement ou constructions groupées.

1 place par logements aménagés sur la propriété + 1 dans la construction pour les petits lots.

## ARTICLE AU r 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.

- Le long de la rue du Poirier Saint-Rémi, un aménagement paysager sera imposé dans la marge de recul inconstructible (Zone Non ædificandi) selon la coupe ci-contre. (Cf. coupes de voirie figurant en annexe)



## ARTICLE AU r 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

### **ARTICLE AU r 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

#### **Dispositions environnementales :**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

### **ARTICLE AU r 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.