

**REGLEMENT APPLICABLE
AUX ZONES 1AU / 1AUY**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble (futurs lotissements...). Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

La zone 1AUY correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités diverses, industrielles et logistiques.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE 1AU/1AUY. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :

- 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
- 3/ les installations et travaux divers :
 - dépôts de véhicules,
 - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 4/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
- 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
- 7/ le talutage autour des immeubles.

**ARTICLE 1AU/1AUY. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :

- Zone 1AU :

1. Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :
 - d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
 - de respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition :
 - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

3. Les installations et travaux divers :
 - parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public.

4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.

5. Lorsqu'elles sont situées lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas, il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.

- 7. La construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.**

-Zone 1AUY :

1. les lotissements à usage d'activité,
2. les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
3. les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves :
 - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
6. les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
7. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU/1AUY.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Accès direct sur une voirie publique ou privée

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée.

Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les accès sur les routes départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes départementales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

Sur une même unité foncière, un accès ne pourra desservir qu'un seul logement, sauf pour les logements locatifs sociaux.

Bande d'accès

En zone 1AU, les constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage qui auraient pour effet de créer une urbanisation en deuxième rideau des voies.

En zone 1AUY, les terrains peuvent être desservis par une bande d'accès aménagée débouchant sur une voie publique ou privée. **Caractéristiques des bandes d'accès : longueur maximale 40 m ; largeur maximale 5m.**

ARTICLE 1AU/1AUY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Assainissement :

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les aménagements réalisés, sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération. En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres par m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

3 - Electricité et Télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE 1AU/1AUY.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 1AU/1AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Reculs minimum à respecter

Pour les zones 1AU, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :

- 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement;
- 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement ;
- 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

Pour les zones 1AUY, pour les routes classées à grande circulation et les autoroutes, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent respecter les dispositions de recul prévues à l'article L.111-1-4 du CU (ancienne codification ou L.111-6 nouvelle codification)).

Dans les autres cas et au sein des espaces urbanisés, les constructions seront implantées à une distance de :

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe des RD1250 et RD1010,
- 30 m de l'axe des autres routes départementales
- 20 m de l'axe des routes communales
- 15 m de l'axe des routes des voies internes de desserte de la zone.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer,

par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

2. Bande de constructibilité

- Zone 1AU :

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de constructibilité définie par rapport à la voie de desserte du terrain et fixée comme suit :

- dans la zone 1AU, la bande de constructibilité correspond au 2/3 de la profondeur des terrains et est limitée à 25 m.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions déjà existantes, pour les piscines, pour les annexes, pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

- Zone 1AUy :

Bande de constructibilité : sans objet.

ARTICLE 1AU/1AUy.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

- Zone 1AU

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne devant jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.

Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7m au faîtage,
- si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative,

* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- a. Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement
- b. pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.

Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.

- Zone 1AU

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 6 m.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges, des cours d'eau et ruisseaux.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU/1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :

- dans la Zone 1AU, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 250 m²
- dans la zone 1AU, emprise au sol maximale de 50% de la superficie du terrain

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU/1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Zone 1AU :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :

- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC, sauf si la surélévation présente une surface équivalente à 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics

(transformateurs, château d'eau, lignes électriques, ...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

- **Zone 1AUy :**

La hauteur maximale des bâtiments sera de 15m (mesurée à l'égout des toitures ou au sommet des acrotères). Cette hauteur pourra être portée à 17 m pour les bâtiments spécifiques si une note explicative vient en justifier la nécessité.

Toutefois, ces hauteurs peuvent être dépassées pour :

- les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, ...),
- les bâtiments spécifiques (tour de contrôle, sprinkler,...),

lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE 1AU/1AUy.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :

- simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle,
- Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante,
- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m²,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ...)
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,

- et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir, marron foncé et gris foncé.
- En ce qui concerne les clôtures :
- En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage, ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton, celles-ci devront être teintées dans la masse, ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

- Murs entre voisins :
Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

ARTICLE 1AU/1AUY.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Zone 1AU

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

- 2) Pour les constructions à destination de bureaux, commerces, hébergement hôtelier :
- Bureaux et commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble
 - Restaurants et hôtels : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
 - Salle de spectacles : une place de stationnement pour 3 fauteuils.

3) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Etablissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour deux lits.

Etablissements d'enseignement :

- . pour les établissements du premier degré, une place par classe,
 - . pour les établissements du deuxième degré, deux places par classe.
 - . pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement, pour les transports collectifs, en dehors de la voie publique,
- De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

4) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,

5) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Zone 1AU :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

Le nombre de places de stationnement nécessaires pourra être réévalué en fonction de la spécificité de l'activité.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU/1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Zone 1AU :

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots:

Dans la Zone 1AU, au moins 45 % de la superficie des terrains doivent être des espaces verts en pleine terre.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est

établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces vert, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

5 - Intégration environnementale et biodiversité

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement et à préserver la biodiversité (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriée avec l'environnement en lisière forestière ou agricole...).

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Lorsque les continuités écologiques (identifiées sur le territoire dans la trame verte et bleues) sont susceptibles d'être interrompues par des nouveaux obstacles difficilement franchissables (notamment les infrastructures de transport d'une largeur d'emprise supérieure à 15m), ou d'être améliorés par des projets de restructuration des espaces, le rétablissement des continuités sera recherché par des aménagements de passage à faune.

Le positionnement des tracés signalés sur les Documents graphiques est indicatif. Ils pourront être ajustés à l'intérieur des terrains concernés, ou sur un terrain limitrophe, si cela permet de mieux tenir compte du terrain ou de la végétation existante, et si cela ne remet pas en cause l'objectif de rétablissement des continuités écologiques.

- Zone 1AUY :

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - **Intégration paysagère des dépôts extérieurs** : tous les dépôts ou décharges seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

4 – **Espaces verts en pleine terre au sein des lots** : 10% de la parcelle doivent être des espaces verts de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU/1AUY.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

ARTICLE 1AU/1AUY.15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assumer à ses frais la pose des fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut et très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.