



Département de Loire-Atlantique

# Commune de Guenrouët

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### 5 - Règlement

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	9 mai 2017	13 mars 2018

# CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

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

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les secteurs 1AU étant concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), sont délimités et identifiés au présent règlement écrit et graphique (cf. règlement graphique) comme secteurs 1AU<sup>OAP</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement et de programmation qui les concerne).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ainsi définies pour chacun d'eux.

**ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) les lotissements à usage d'activités,
- 3°) les constructions à usage agricole,
- 4°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné,
- 5°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mine, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 1AU 2,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les parcs d'attraction,
- 8°) les plans d'eau individuels,
- 9°) les dépôts de ferraille, de déchet et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 10°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 11°) l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, sauf de manière temporaire, dans le cadre de la réalisation d'une construction à usage d'habitation dûment autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition que son implantation n'excède pas une année et que l'habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs soit raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- 12°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 13°) la construction seule, n'étant ni à usage d'habitation, ni à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes, dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, ou selon les modalités d'aménagement précisées par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs, sous réserve que :
- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. règlement graphique*),
  - . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (*cf. pièce n° 3 – O.A.P. : orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.*),
  - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de logements) imposées pour chacun des secteurs, comme cela est précisé dans le tableau ci-après,
  - . leurs réalisations soient compatibles avec des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux à satisfaire sur certains secteurs concernés, objectifs précisés par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)° et le tableau ci-après :

Identification du secteur par son numéro d'OAP *	Localisation du secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Part ou nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser
1AU <sup>OAP5</sup> – cf. OAP5	Rue du Moulin de l'Angerie – Sud-Est bourg de Guenrouët	40	Au moins 10 % des logements
1AU <sup>OAP6</sup> – cf. OAP6	Rue de Ronde – Sud-Ouest du bourg de Guenrouët	14 logements / ha	
1AU <sup>OAP8</sup> – cf. OAP8	Rue de la Houssais – Bourg de Notre-Dame de Grâce	15 logements / ha	Au moins 4 logements locatifs sociaux

\* **cf. orientations d'aménagement et de programmation - O.A.P.** (pièce n° 3 du P.L.U.)

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.
- Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- 2°) de manière accessoire à une construction à usage d'habitation, les constructions à usage d'activités de service et de bureaux dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dès lors que la nature des activités n'induit aucune nuisance susceptible de réduire le caractère résidentiel de la zone,

- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . la réalisation de réserves incendie,
  - . des opérations, ou travaux d'intérêt général,
  - . et à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

## ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Les accès et voies desservant les secteurs 1AU doivent être réalisés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à chacun des secteurs concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP5, OAP6, OAP8).

### 3.1 Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. Une largeur minimale d'accès de 4 m est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.2.5. En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.

### **3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable**

Les secteurs 1AU doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés aux cheminements environnants existant ou projetés ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et branchements des réseaux suffisants pour l'urbanisation future.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion et maîtrise des eaux pluviales doivent respecter les dispositions précisées à l'annexe 4 du règlement s'appliquent.

La régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU. L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

#### **4.3 - Electricité – téléphone – télédiffusion :**

Les réseaux doivent être réalisés sur parcelle privative par câbles enterrés.

### **ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

- 6.1.** Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer.
- 6.2.** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.
- 6.3.** Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), sauf si un projet d'aménagement d'ensemble justifie de dispositions différentes.  
L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.
- 6.4.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.5.** Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 3 m de l'alignement. sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- 7.1.** Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 2 m.

- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article 1AU 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit en outre être en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun des secteurs 1AU.
- 7.5. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement. Cette emprise au sol maximale peut être répartie librement par l'aménageur au sein de l'opération, d'une unité foncière à l'autre.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales précisées, s'il y a lieu, par l'orientation d'aménagement et de programmation les concernant (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP5, OAP6, OAP8).



**10.1. – Hauteur maximale des constructions principales**

De manière générale, la hauteur maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

Secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>Secteur 1AU<sup>OAP5</sup></b>	<b>6 m</b>	<b>7 m</b>
<b>Secteur 1AU<sup>OAP6</sup> et 1AU<sup>OAP8</sup></b>	<b>6 m</b>	<b>7 m</b>
	<b>sauf immeubles collectifs 9 m</b>	<b>sauf immeubles collectifs 10 m</b>

Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales doit être en compatibilité avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

**10.2. - La hauteur maximale des annexes est réglementée comme suit :**

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
  - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 7 m au faitage ou au point le plus haut de la construction.

**10.3. – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.**

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2. Règles spécifiques

---

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

#### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

#### 11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les bardages en tôle ondulée galvanisée ou en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

#### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

b) Types de clôtures admis sur des unités foncières destinées à l'habitation

Dans tous les cas, une harmonisation des clôtures avec les clôtures voisines sera recherchée.

<b>1. Clôtures sur rue ou place publique</b>		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique  . cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

<b>2. Clôtures en limite séparative</b>		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique  . cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

\* **Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.**

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de canisses en PVC, est interdit.

<b>3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel</b>		
SECTEURS 1AU	. un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admis ou à l'inverse interdits, peuvent être précisés.

### **11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

Les arbres et alignements d'arbres existants, présentant un intérêt paysager et écologique, doivent autant que faire se peut être intégrés à l'aménagement des secteurs concernés.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

**12.3.** Il est exigé :

- . deux places de stationnement par logement, devant être réalisées couvertes ou non, sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements, à réaliser en parking commun, dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

Le nombre de stationnements pour les activités susceptibles d'être admises de manière secondaire dans le secteur 1AU, doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

### **12.4. Stationnement des vélos**

Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Habitation</b> Uniquement bâtiments comprenant plusieurs logements	Superficie minimale de 1 m <sup>2</sup> par logement
<b>Activités de commerce et de services</b>	Répondre aux besoins estimés pour ces activités

### 12.5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les opérations d'aménagement et constructions doivent prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) avec lesquelles ces opérations doivent être compatibles.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. Si leur suppression est rendue nécessaire par l'aménagement du secteur, elle doit alors s'accompagner de plantations équivalentes d'essences rencontrées localement, participant au traitement paysager et à la qualité écologique du secteur concerné dans le respect des dispositions prévues à l'article 13 des dispositions générales (cf. Titre 1).

13.2. Création d'espaces communs :

Les opérations d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'au moins 5 logements doivent réserver au minimum 5 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement, à la réalisation d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

De manière générale, les cheminements piétonniers qui seront prévus au sein des espaces verts d'agrément devront privilégier une structure sans enrobé.

13.3. Le secteur à urbaniser devra conserver :

- . au minimum 30% d'espaces non imperméabilisés, en secteur 1AU<sup>OAP5</sup>,
- . au minimum 20% d'espaces non imperméabilisés, sur les autres secteurs 1AU,

ces surfaces pouvant être ventilées de manière différente par l'aménageur, d'une unité foncière à l'autre.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.