

CHAPITRE 8 - ZONE 1AU

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L 442.2.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel.
- 1.4 - Les dépôts de ferraille.
- 1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- 1.7 - Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

Lotissements

- 1.8 - Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

Installations classées

- 1.9 - Les installations classées nouvelles.

Carrières

- 1.10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.11 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.12 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, ...
- 1.13 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.14 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 90 m par rapport à la RD 106 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

Constructions

2.2 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - La reconstruction d'un bâtiment existant à surface équivalente à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.5 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations et travaux divers

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il pourra être exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.7 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.8 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 106.

◆ VOIRIE

3.8 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.9 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.10 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

3.11 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.12 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur 1AUc, lieu-dit "Perrey-Sud" :

Voies primaires : - Chemin de Perrey : emprise 20 m
- Autres : emprise 16 m, avec points de passage A, B, C

Voies secondaires : emprise 14 m

Au lieu-dit "Les Ponts Ouest" :

Voies primaires : emprise 16 m, avec points de passage D, E, F

Voies secondaires : emprise 14 m

Au lieu-dit "La Forestière" :

Voies primaires : emprise 16 m, avec points de passage G, H, I, J

Voies secondaires : emprise 14 m

Au lieu-dit "Les Goélands" :

Voies primaires : emprise 16 m

Voies secondaires : emprise 14 m

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).

4.3 - Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de pré-traitements éventuels.

4.4 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, traitées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires).

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

4.5 - Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements de cette zone doivent prendre en compte les recommandations du Schéma d'Assainissement des eaux pluviales et garantir, compte tenu de l'imperméabilisation des terrains, une infiltration prioritaire sur le site des eaux pluviales provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. Annexes Sanitaires).

4.6 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et être dotés de banquettes.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Afin de préserver le caractère paysager de la zone, une surface minimum de terrain de 800 m² est exigée, la surface moyenne des lots ne devant pas être inférieure à 900 m². Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

Dans le secteur 1AUb :

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

Dans le secteur 1AUc :

6.3 – Par rapport à la RD 106 : les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie. D'autre part, un retrait de 90 m par rapport à l'axe de l'emprise de la voie détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise d'environ 65 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.4 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.5 – Par rapport à la RD 3 et à la RD 106^E4 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait de l'alignement de la voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 25 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.6 – Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.7 – Par rapport aux fossés : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- Les piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AUb :

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m des limites de la parcelle.

Dans le secteur 1AUc :

7.5 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).

7.6 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.7 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.8 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m des limites de la parcelle.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Dans le secteur 1AUb :

9.1 – La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur 1AUc :

9.3 – La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

10.3 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

◆ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions nouvelles

Nota – Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

11.2 - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

11.3 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.4 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.5 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.6 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

11.7 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.8 - Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.9 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

11.10 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

◆ **CLOTURES**

11.11 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.12 – Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m..

11.13 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 90 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, ... (cf. palette végétale en annexe).

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage sous la forme d'espace boisé classé à conserver ou à créer ou bien de plantation à réaliser devront être effectuées.

13.3 - Dans les opérations à usage d'habitation 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.7 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.8 – Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.9 – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.10 – Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUb :

14.1 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,4. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Dans le secteur 1AUc :

14.2 – Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,25. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

14.3 – Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix 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.