

Commune d'

ALLONNE

**PLAN LOCAL
D ' URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

24 juin 2013

5a

Extrait du REGLEMENT ECRIT

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Allonne. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d et plans de détail des emplacements réservés n°5e).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les éléments de paysage, immeubles, murs ou façades à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) en vertu de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.
- les cônes de vue à préserver.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1 AUh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser de suite destinée à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services, le cas échéant. Dans la zone 1 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUh comprend deux sous-secteurs :

- un *sous-secteur 1 AUh1* correspondant à l'îlot localisé au nord d'Allonne au lieu-dit « *Les Cailloux* » ;
- un *sous-secteur 1 AUh2* correspondant à l'îlot situé au sud-ouest de Villers-sur-Thère ;
- un *sous-secteur 1 AUh3* correspondant à l'îlot situé à l'est de Villers-sur-Thère ;
- un *sous-secteur 1 AUh4* correspondant à l'îlot localisé en cœur urbain au nord de Villers.
- un *sous-secteur 1 AUh5* correspondant au terrain situé à proximité immédiate de la halle de sport intercommunale.

Article 1 AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 1 AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat à condition que ces opérations :

- ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- respectent les orientations d'aménagement définies dans la zone (document n°4).

Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les bâtiments et installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine, tennis...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh3

Pour toute construction, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

Article 1 AUh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh1

Aucun accès direct n'est autorisé sur le « chemin rural dit du Bois Bernier ».

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh2

Aucun accès direct n'est autorisé sur le « chemin rural dit Chemin Vert ».

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh5

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 927.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des secteurs 1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3 et 1 AUh4 devront respecter les principes de desserte définies dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3 et 1 AUh4 devront permettre des déplacements doux sécurisés (piétons, cyclistes,...).

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des sous-secteurs 1 AUh2 et 1 AUh3 devront avoir une largeur au moins égale à 8 m pour les voies structurantes et 6 m pour les voies secondaires.

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des sous-secteurs 1 AUh1 et 1 AUh4 devront avoir une largeur au moins égale à 6 m.

Article 1 AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

Article 1 AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1 AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le sous-secteur 1 AUh1

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

Dans les sous-secteurs 1 AUh2 et 1 AUh3

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes d'implantation des constructions définis dans les « orientations d'aménagement » (Cf. document n°4).

Dans le sous-secteur 1 AUh4

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Article 1 AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur 1 AUh2

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées avec une marge minimale de 20 m par rapport l'emprise de la voie ferrée.

Dans les sous-secteurs 1 AUh1 et 1 AUh2

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans le sous-secteur 1 AUh3

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Dans le sous-secteur 1 AUh4

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Article 1 AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les sous-secteurs 1 AUh3 et 1 AUh5

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Dans le reste du secteur 1 AUh

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Article 1 AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Dans les sous-secteurs 1 AUh1 et 1 AUh4

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur 1 AUh2

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur 1 AUh3

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Article 1 AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Dans les sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh3, 1 AUh4 et 1 AUh5

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage soit R+combles aménageables pour les habitations.

Dans le sous-secteur 1 AUh2

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage soit R+1+C pour les habitations.

Article 1 AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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 ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Pour les bâtiments à usage d'activité autorisés, les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

MENUISERIES

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

TOITURES

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture à condition :

- qu'ils soient posés au nu du plan de couverture,
- qu'ils présentent des tonalités rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement,
- lorsqu'il concerne un bâtiment situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, les installations ne devront pas être co-visibles avec le monument protégé.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées soit à l'aide des matériaux énumérés ci-avant soit de matériaux reprenant les tonalités des matériaux traditionnels utilisés localement (marron, bleu ardoise...). Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les tuiles béton sont interdites.

SOUS-SOL

Dans le secteur 1 AUh3

Les sous-sols enterrés sont interdits. Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.

CLOTURES

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20m. Elles seront soit végétales, soit minérales.

Les murs bahuts et murets ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,90 m et seront surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur rue en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rue pourront être réalisées à partir de matériaux destinés être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à la condition qu'ils soient recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de la brique rouge (ou de la demi-brique) en terre cuite flammée est exigée pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les haies seront composées des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Article 1 AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

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

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 1 AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'aménagement des sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3 et 1 AUh4 devront respecter les principes de plantations définies dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh1

A l'intérieur du cône de vue identifié au règlement graphique, la hauteur des plantations ne pourra pas dépasser 1,50 m comptée à partir du sol naturel.

En dehors du cône de vue identifié au règlement graphique, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.

Article 1 AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Dans le sous-secteur 1 AUh3

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,17.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,10.