

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

MODIFICATION N°1

Dossier d'enquête publique

Juillet 2018

REGLEMENT (zone 1AUp)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du, approuvant la modification n°1 du PLU.

TITRE III

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUp recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes et pouvant également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine.

Le secteur 1AUp est composé de 4 sous secteurs :

- 1AUp « Tartifume »,
- 1AUp « Les Terres Rouges »
- 1AUp « Les Boulinières »
- 1AUp « La Grande Maison »

Présentation des conditions d'urbanisation

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (tranches opérationnelles) respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre. Elle doit ~~notamment respecter les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement et~~ être compatible avec les orientations d'aménagement et de ~~programmation~~ édictées sur le secteur de Tartifume, ~~conformément aux articles L151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme. en vertu de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~On pourra également se reporter à la partie C du Rapport de Présentation dans laquelle figure, sous forme de simulation, un exemple d'aménagement pour les sous secteurs 1AUp. Ces exemples illustrent les principes d'organisation définis dans le présent règlement en tenant compte des points forts du site tels qu'ils ont pu être perçus, et permettent de décrire « l'esprit » des aménagements souhaités pour ces futurs quartiers sans pour autant figer précisément le parti d'aménagement. D'autres esquisses, prévoyant par exemple des adaptations des tracés de voies, des voies supplémentaires,... sont bien entendu possibles en respectant les principes du règlement (figurant sur les documents graphiques et dans les présentes pièces écrites) et les orientations d'aménagement.~~

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Le défrichement des boisements mentionnés au livre III du code forestier est soumis à autorisation (article L311-1 et suivants).

ARTICLE 1AUp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUp2 et en particulier :

- Le stationnement isolé de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets... ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les constructions agricoles ;
- Les constructions industrielles ;
- Les carrières.
- Les abris de jardins autres que ceux autorisés ~~à l'article 1AUp2.2~~ aux articles 1AUp2.2 et 1AUp2.3.

ARTICLE 1AUp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux et d'intérêt général.

2.2 - Sont admises sous conditions, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le secteur y compris la construction d'annexes accolées ou non, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;

2.3 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUp 3 à 1AUp 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

⇒ L'opération projetée intéresse un ensemble immobilier comportant au minimum 5 lots ou 5 logements ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur) ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination sociale et d'équipements collectifs ;

⇒ L'opération projetée présente un schéma d'aménagement cohérent, respectant les principes d'organisation indiqués sur ~~les documents graphiques du règlement et~~ les orientations d'aménagement **et de programmation** ;

⇒ De réaliser les équipements publics nécessaires à leur desserte ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - d'hôtellerie,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les lotissements à destination principale d'habitations ;
- Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- les abris de jardin (un abri par habitation) d'une superficie maximale de 12m² présentant un aspect compatible avec le milieu environnant et implanté au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction par rapport à l'alignement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et d'insalubrité pour le voisinage,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place.

ces conditions étant cumulatives.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUp 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ~~et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.~~

3.2 - Accès

~~Rappel : tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.~~

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voies nouvelles : règles générales

~~Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.~~

~~Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.~~

~~Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres sauf dans le cas d'une voie destinée à desservir un maximum de 2 logements, la largeur de la voie pouvant alors être inférieure.~~

~~Des amorces indicatives de voirie résidentielles destinées à être ouvertes à la circulation automobile figurent avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ces amorces de voirie doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.~~

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4 - Voies nouvelles : Prescriptions particulières

3.4.1 - Sous-secteur 1AUp « Tartifume »

La composition générale du quartier doit prendre appui sur ~~une voie structurante dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur l'orientation d'aménagement (document 2.B)~~ les dispositions graphiques et écrites de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

~~Aucun lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue du Petit Moulin.~~

Aucune voie nouvelle ne sera créée à l'intérieur du périmètre de l'OAP pour sortir directement sur la rue du Petit Moulin

~~Un tracé indicatif de liaison piétonne et / ou cyclable figure également avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ce tracé doit permettre d'assurer à terme une liaison avec la rue Rivaudeau.~~

3.4.2 - Sous-secteur 1AUp « Les Terres Rouges »

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie structurante dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

La voie structurante doit assurer à terme la liaison entre la RD 28 et le secteur 2AU.

3.4.3 - Sous-secteur 1AUp « La Grande Maison »

La composition générale du quartier doit prendre appui sur une voie structurante dont le tracé indicatif figure avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

La voie structurante doit assurer à terme la liaison entre la RD 28 et le secteur 2AU.

3.5 - Cheminements piétonniers à conserver

Des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUp 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ; ces dernières sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale ou industrielle, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Si le réseau collectif est réalisé, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tant que le réseau collectif n'existe pas, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE 1AUp 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.3 - Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, ~~et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas aux limites entre l'opération et les parcelles riveraines ainsi qu'aux entrées de garages qui doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.~~

~~6.4 – Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement~~

~~Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article 1AUp 7 ci après.~~

ARTICLE 1AUp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 – Exceptions

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur au faîtage de la construction ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
 - 3 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bain);
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations), des dispositions différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, ~~et à condition de respecter l'harmonie générale. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, ainsi qu'aux entrées de garages qui doivent respecter un recul nominal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.~~

ARTICLE 1AUp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments, ~~à l'exception du secteur de Tartifume.~~

ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant exécution des fouilles et remblais) jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue autour d'une place (corniches, égouts de toitures...).

10.2 – hauteur maximale

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et à 6 m à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement admise dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

ARTICLE 1AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Objectifs de la règle :

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions traditionnelles doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériaux préfabriqués de qualité (tôle laquée couleur claire) et couverts en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire).

11.2 - Façades

11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes. Les enduits doivent être réalisés à base de chaux grasse naturelle et de sable ou bien rappeler l'aspect de la chaux naturelle. Dans le cas de l'emploi d'enduits industriels, on aura recours à des teintes claires (blanc, sable) ; les teintes de couleur vives (rose, ocre, vert,...) sont interdites.

Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les matériaux employés doivent rester conformes à l'environnement bâti.

11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne et le cas de la réfection ou de l'aménagement d'une construction ancienne, les

perçements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

~~Les menuiseries et les volets seront de préférence en bois et seront peints dans les nuances de vert, de bleu ou de blanc cassé ; les ferrures seront peintes de la même couleur que les menuiseries. A défaut on gardera la couleur blanc PVC ou bois naturel.~~

11.3 - Toitures

11.3.1 - Pentes

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent au moins comporter deux pans.

Les faitages doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%.

La toiture terrasse peut être admise dans la mesure où celle-ci est justifiée pour des raisons de composition architecturale et de site environnant.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

~~D'autres dispositions seront possibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

11.3.2 - Matériaux

La couverture doit être réalisée en tuile du type canal (« tige de botte ») de ton mêlé. Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « romane » sont admises.

L'onde en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Le fond plat sera le plus réduit possible.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées dans le cas d'une construction accolée à un bâtiment couvert de ce type de matériaux.

~~D'autres dispositions seront possibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes teintes que les matériaux précités peuvent être autorisés.

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. ~~Elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble de la façade de l'unité foncière.~~
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles (minérale ou végétale) ne doit pas excéder :
 - 1,20 mètre à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la marge de recul des constructions ; ils peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé...), l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
 - 2 mètres en limite séparative au-delà de la façade de la construction.
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.
- Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

~~D'autres dispositions seront possibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

12.2 – règles de stationnement

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1- pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de logements locatifs sociaux.~~

12.2.2 – autres constructions

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemple).

Les arbres existants doivent être dans toute la mesure du possible maintenus.

Sur le secteur de Tartifume, les opérations d'aménagement d'ensemble devront en outre être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

Sur le secteur de Tartifume, les opérations d'aménagement d'ensemble devront en outre être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

13.3 - Obligation de planter

Dans les lotissements de plus de 5 logements, 10% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espace d'agrément comportant des arbres de haute tige. La localisation de cet espace devra être recherchée de manière à garantir l'animation des espaces publics structurant l'opération.

Uniquement sur le secteur de Tartifume

10 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à la réalisation d'espaces de pleine

terre. Ces espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales.

Sur le secteur de Tartifume, les opérations d'aménagement d'ensemble devront en outre être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.