

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court terme sous forme d'opérations d'une certaine importance, réservée pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel isolé ou groupé), et favorisant la mixité.

- Les secteurs 1AUd correspondent respectivement :

- au secteur naturel situé au lieu dit « Le Petit Pré », au Nord de la route de Sainte Solange ;
- au secteur naturel situé au lieu dit « les vignes au-dessus », au Sud de la route de Sainte Solange, dans le prolongement de la zone Ud existante ;
- aux 2 secteurs « des Bouloises » à l'Est du territoire communal, dans le prolongement de la zone Ud existante.

- Le secteur 1AUe correspond au secteur d'extension de la zone d'activités située le long de la route de la Charité, au Nord, jusqu'à la limite du Colin.

- Le secteur 1AUdf dit « les Terres du Ragnon » est situé à Fenestrelay, il est limité au Nord par la voie de chemin de fer et au Sud par la rue Jean Jaurès (chemin vicinal n°2).

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 1AUd et 1AUdf, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- les constructions à usage industriel, agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal,
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
 - les chaufferies, les installations de production d'énergie et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

Dans la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les bâtiments à usage agricole ;
- les bâtiments d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUe2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées.

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

Les zones 1AUd et 1AUdf sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel ou isolé), favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçues de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et installations à condition qu'ils soient à usage industriel, commercial, artisanal et aux fonctions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux autorisés dans la zone à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités ;
- les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

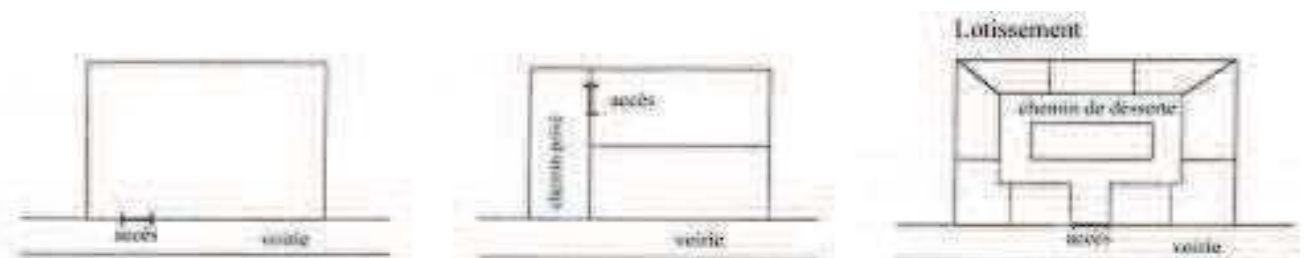
- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.

Dans la zone 1AUe :

- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 5.00 m au moins.
- Le long de la RD 955 et de la RD 151, les accès ne peuvent s'effectuer que par un seul aménagement approprié à partir duquel la desserte de la ou des parcelles sera assurée.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Toute voie nouvelle exclusivement réservée aux piétons doit présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes : largeur minimale de chaussée : 5.50 m et de plate-forme : 8.00 m.

Une emprise inférieure de plate-forme et chaussée peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de constructions groupées ou de lotissements ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement, et dans le respect des règles d'accessibilité pour les véhicules de défense contre l'incendie.

Dans la zone 1AUe :

Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 10.00 m de plate-forme.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

De plus, dans la zone 1AUe :

- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation soit mis en œuvre en accord avec les autorités compétentes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

Réseau collectif existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau collectif inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

L'autorisation administrative de construire ou aménager pourra être, soit conditionnée à la capacité ou à l'extension du réseau existant, à la charge du pétitionnaire, soit refusée.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau, (DDT du Cher – Mission Inter Service de l'Eau – service Forêt – Eau et Environnement, 6 Place de la Pyrotechnie – 18000 Bourges) afin de connaître la réglementation en vigueur.

4 – Déchets

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

- Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il doit être prévu des locaux aisément accessibles depuis la voie publique, donnant la possibilité de stocker les containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation et/ou construction et modification de clôture, un espace destiné au stockage des déchets conditionnés pour les jours de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et être librement accessible en limite du domaine public, il sera composé avec l'accès principal sauf en cas d'impossibilité technique.. L'espace devra être dimensionné selon les besoins de la construction avec un minimum de 1m².

Dans la zone 1AUe :

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers et l'organisation de l'élimination des autres déchets.

5 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article 1AU 4-2.

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

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

Dans la zone 1AUe :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Dans les zones 1AUd et 1AUdf :**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Dans la zone 1AUe :

- Les constructions et installations de toute nature peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec dans ce dernier cas un minimum de 5 mètres, pour tout point de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe feu.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**Dans les zones 1AUd et 1AUdf :**

- Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans la zone 1AUe :

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR**Dans les zones 1AUd et 1AUdf :**

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ud 14.

Dans les zones 1AUd :

- La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à :
 - 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage collectif,
 - 7 mètres à l'égout du toit, pour les autres constructions

Dans la zone 1AUdf :

- La hauteur de toute construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Dans la zone 1AUe :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs, au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 10 mètres pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments à usage d'habitation limité à 7 mètres de hauteur.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 »⁵.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination par réhabilitation ou restauration ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 m au-dessus du niveau du terrain naturel. Sur les terrains en pente cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au

⁵ Extrait du Code de l'Urbanisme

développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

2.1 Bâtiments principaux et annexes non réglementées dans les chapitres 2.4, 2.5 et 2.6 suivants :

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales, exceptées les entrées de garages, les vitrines commerciales et les baies sans allège ;
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente, visibles du domaine public ;
- Les pentes de toits inférieures à 70% ou 35° ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides en couverture ;

2.2 Bâtiments d'activités :

Forme et matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures

Forme, sont interdits :

- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Sur voie publique :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel au droit de la limite parcellaire sur le domaine public,
 - Les clôtures pleines dont la proportion entre partie ajourée et partie pleine est inférieure à 50% de la totalité du mur de clôture, en façade principale d'accès et à 25% de partie ajourée sur la ou les autres façades,
 - Les clôtures constituées d'un muret bas, supérieur à 60 cm de haut, surmonté d'une grille et qui ne serait pas traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- Sur voie privée et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture.

2.4 Abris de jardins et abris bois, sont interdits :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 15 m² de S.H.O.N. avec un seul par îlot de propriété)

- Les abris dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de teinte en harmonie avec les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit qui ne sont pas, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette ou qui ne présentent pas un effet de « coyau », c'est-à-dire une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Toutes parties transparentes ou translucides en « polycarbonate » en parties verticales et celles non traités anti-UV en parties rampantes.

2.6 Pour les couvertures de piscines, sont interdits :

- Les couvertures de piscines qui ne peuvent être dissimulées, depuis le domaine public ou privé de la commune, par un masque végétal.

Dans la zone 1AUe :

Bâtiments existants et nouveaux :

Forme et matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture.

Clôtures

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée, pouvant être doublée d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins et des capacités foncières.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 m² de SHON par logement doit être affecté au stationnement des vélos et des poussettes. La conception doit permettre une utilisation fonctionnelle des locaux.

Dans la zone 1AUe :

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones 1AUd :

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Dans la zone 1AUe :

- Les surfaces libres de toute construction et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes :

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 400 m² d'espaces libres, sauf impossibilité technique liée à la construction ;

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;

- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les parcelles desservies par la RD 955, dans sa partie Sud Est, doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal en fond de parcelles, sur une profondeur minimale de 5 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0.50 pour les constructions à usage d'habitat et les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales,
- il est porté à 0.60 pour les constructions à usage locatif d'habitat social, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

Dans la zone 1AUe, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.