

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones IIAU correspondent à des secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs.

Elle comprend quatre types de zones :

- IIAUa, IIAUb et IIAUc : zones à vocation principale d'habitation et pouvant accueillir divers services, commerces et équipements, desservies en réseaux et destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'ensembles en intégrant l'aménagement en espace paysager de la surface de rétention inscrite au document graphique.
- IIAUs, à vocation principale d'équipements collectifs publics ou privé (notamment lycée au Nord et pôle santé au Sud).
- IIAUs1 réservé à l'implantation d'un centre de secours des sapeurs pompiers comprenant une tour de manœuvre.
- IIAUe, à vocation principale d'activités.

Les nouveaux projets devront répondre aux objectifs de développement urbain définis par le PADD, et notamment viser à augmenter l'offre de logements de taille familiale. A ce titre, la présente zone comprend des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 3 logements neufs doivent compter au moins 2/3 de logements d'une surface de plancher au moins égale à 60 m².

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IIAU-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- en IIAUa,b,c, et s , les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt ;
- en IIAUe, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
- le stationnement de caravane, l'installation de résidence mobile de loisir ou l'implantation d'habitation légère de loisir ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ;
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement ;
- les antennes sur mats quand elles ne sont pas directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle.

ARTICLE IIAU- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions générales du règlement (titre 1), sont admis :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble en intégrant l'aménagement en espace paysager de la surface de rétention inscrite aux documents graphiques, hormis :
 - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - en IIAUs ;
 - en II AUe.
- En IIAUs, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées si elles sont liées aux équipements et activités autorisées ou existantes sur la zone.
- En II AUe, l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher (et une seule fois).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux activités autorisées sur chaque type de zone sont admises, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - que par leur volume et leur aspect, elles soient compatibles avec l'environnement bâti.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux ou de sport, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et que, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la tranquillité du quartier ;
- les affouillements et exhaussements de sol, hors zone inondable, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et qu'ils ne soient pas susceptibles, en entravant le libre écoulement des eaux ou en modifiant leur débit, de rendre inondables des terrains ou d'en majorer l'inondabilité ;
- les affouillements et exhaussements de sol, même en zone inondable, à condition qu'ils soient de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues et à condition qu'il s'agisse de projets d'intérêt général ;
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres sous réserve d'une bonne insertion et d'une prise en compte des nuisances ;
- lorsqu'elles peuvent être admises au regard de l'article 1, les antennes sur mats, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

Dans les secteurs délimités au document graphique, au moins 2/3 des logements des programmes d'habitat collectif comportant plus de 3 logements neufs, doivent avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU-3 ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies de desserte internes aux immeubles collectifs ou groupes d'habitation auront des caractéristiques et dimensions propres à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules ayant vocation à les utiliser.

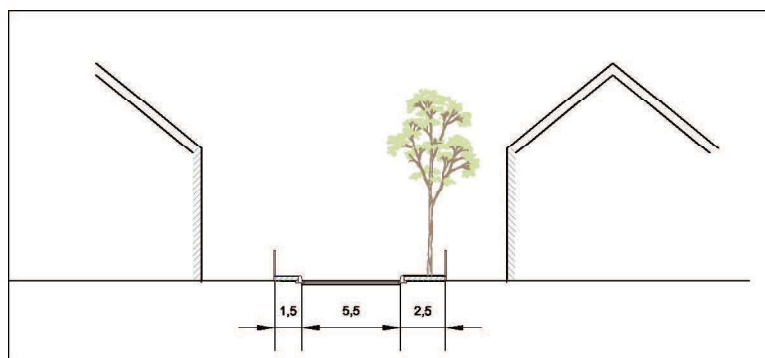
En tout état de cause, elles devront présenter au moins les caractéristiques suivantes. Ces dispositions s'appliquent non seulement aux voiries à créer desservant des opérations de constructions nouvelles, mais également aux voiries existantes dans le cas d'une construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante, exception faite lorsque la dite extension ne crée pas de logement supplémentaire ; dans ce cas, le seuil de surface de plancher à prendre en compte est la surface de plancher totale desservie par la voie après nouvelle construction ou extension.

1 – Voirie desservant au total + de 1 000 m² de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 9,50 mètres et comporter :

- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum,
- des places de stationnement longitudinal de 2,50 m de largeur minimum.

En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 7,50 m.



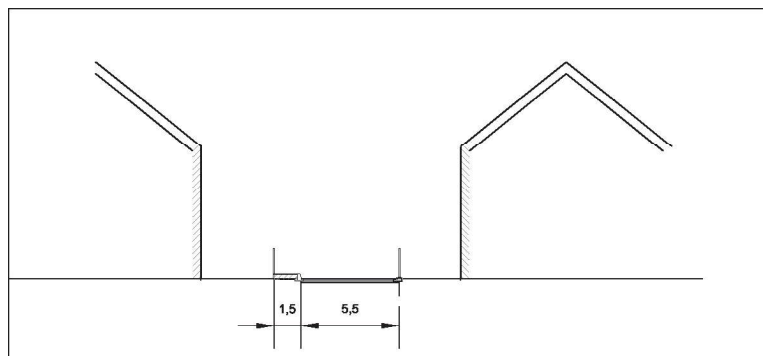
2 – Voirie desservant au total entre 400 et 1 000 m² de surface de plancher

Ces voies devront avoir une largeur minimale de 7 mètres et comporter :

- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 mètres de largeur minimum.

Si les places à réaliser à l'extérieur des parcelles privatives au titre de l'article 12 du règlement de la zone, sont réalisées sous forme de stationnement longitudinal, elles devront avoir une largeur de 2,50 mètres minimum.

En cas de sens unique, la chaussée pourra être de 3,50 mètres et donc la largeur totale de la voirie de 5 mètres



3 – Voirie desservant au total moins de 400 m² de surface de plancher

Ces voiries devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur voirie.

A moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la voie, il n'est autorisé qu'un seul accès par opération.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express.

Cas particulier : accès aux voies comportant des alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en tant qu'éléments de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 : les lotissements et groupes d'habitation devront être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur ces voies. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitation pourra être raccordée à cette voie par un carrefour unique, exceptionnellement deux carrefours pour les lotissements ou groupement d'habitation important. Ces carrefours devront être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité technique, l'abattage d'un arbre au maximum pourra être autorisé.

ARTICLE IIAU – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf les bâtiment n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...)

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les constructions à usage autre que d'habitation qui rejettent des eaux grasses ou chargées en hydrocarbure ou produits toxiques devront être équipées d'un dispositif (bac de dégraissage, de déshuilage...) assurant le traitement des eaux avant rejet dans le collecteur public.

L'évacuation des effluents, traités ou non, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs publics d'écoulement des eaux pluviales existants.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En l'absence de réseau ou dans le 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 dispositif adaptés à l'opération et au terrain.

Toute autorisation pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages publics.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4. Déchet ménagers et assimilés

Hormis pour les opérations comportant une seul logement, le projet doit justifier de sa compatibilité avec le type de collecte retenu (caractéristiques de la voirie interne ou de l'emplacement à containers).

ARTICLE IIAU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE IIAU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie publique ou privée à usage collectif lorsque le projet s'insère dans un ensemble construit implanté à l'alignement ;
- ou dans une bande d'implantation délimitée par l'alignement respectif des constructions voisines, sauf pour les annexes (garages, abri de jardin...) qui pourront être implantés au delà de la bande d'implantation ;
- en l'absence de construction de part et d'autre, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
 - de 5 m à compter de l'alignement des voies publiques (hors cheminements piétonniers) ;
 - de 3 m à compter de l'alignement des voies internes des lotissements.
- En outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble devront rechercher une cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments des uns par rapport aux autres.

Cas particuliers :

Chemin des bœufs: les constructions devront être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de la voie.

Cours d'eau :

- Les constructions doivent être implantés en respectant le recul minimal indiqué sur les plans de zonage ;
- à défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant le recul minimal décrit à l'article 5 du titre 1 du règlement (dispositions générales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux affectés aux déchets ménagers ou assimilés, à condition qu'ils ne soient pas librement accessibles depuis l'espace public.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE IIAU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum :

- de 3 m en IIAUs ;
- de 5 m en IIAUe

En IIAUa, IIAUb et IIAUc, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces principales
- la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m, lorsqu'elles comportent des ouvertures éclairant des pièces principales

En cas de division foncière, les bâtiments existants sur le fond initial devront respecter une distance à la limite séparative nouvellement créée au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m en IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUs et de 5 m en IIAUe.

En IIAUs1, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale des limites fixée à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite est possible :

- pour les garages dont (conditions cumulatives) le faîtage est perpendiculaire à la limite, la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,8 m et la longueur à 8 m ;
- ou pour les annexes dont (conditions cumulatives) la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 2,50 m et la longueur à 5 m ;
- ou s'il existe en limite une construction existante, sous réserve, entre la limite et le retrait visé ci-dessus, de ne pas dépasser la longueur de ladite construction et de respecter un gabarit de hauteur sensiblement identique ;
- ou à l'intérieur de projets d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

Les piscines visées à l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme doivent respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE IIAU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Les garages et annexes des bâtiments d'habitation dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3,8 m pourront être édifiés à une distance moindre. Cette distance devra être au minimum égale à la hauteur de l'annexe ou du garage concerné.

ARTICLE IIAU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En IIAUa, IIAUb et IIAUc, elle ne devra pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

En IIAUs et IIAUe, elle ne devra pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE IIAU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures. Dans les zones soumises aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être mesurée à partir de la côte du premier plancher résultant de l'application de l'article 5 du titre 1 (zones soumises aux risques d'inondation).

En IIAUa, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUb et IIAUs, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+2 et 10 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUc, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1 et 7 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

En IIAUe, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+3 et 13 m, sous réserve que la hauteur de la construction reste inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait d'implantation par rapport à l'alignement.

Dans les zones IIAUa, b, c et s, pour les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privées et les constructions liées à ces équipements, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14 m.

En IIAUs1, la hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au terrain naturel, hors ouvrage technique spécifique dont la hauteur maximale est fixée à 30 mètres par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IIAU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage urbain et au site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les modifications apportées aux bâtiments existants doivent tenir compte des caractéristiques de la construction d'origine et veiller à assurer sa mise en valeur.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Les murs mitoyens, murs pignons ou murs aveugles apparents et visibles depuis la voirie doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Sont interdits, sauf en IIAUs1, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses...) ainsi que les imitations de matériaux et les constructions d'architecture typique étrangère à la région.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief. L'enfuit façon « rustique » est interdit. Les peintures d'aspect vinyliques sont interdites.

Les couleurs d'enduits seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. D'autres couleurs peuvent être apportées, si la construction le permet, par des badigeons sur des petites façades.

En IIAUa, b, c et s1 :

- Les toitures doivent être en pente (entre 25 et 40%).
- Les toitures seront couvertes en tuiles canal de terre cuite ou similaire, de couleur claire.
- Pour les annexes, la pente de la toiture doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle.
- Les tuiles translucides, flammées ou vieilles sont interdites.
- En cas de reprise partielle de couverture existante réalisée dans un autre matériau, l'emploi de ce matériau pourra être toléré.

- Les toitures terrasses non techniques et accessibles peuvent être admises ponctuellement.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :
- pour les équipements collectifs publics ou privés ;
 - en cas d'extension d'une toiture terrasse existante.

En IIAUe :

- Une harmonie de constructions situées dans un même secteur sera recherchée dans le traitement de gabarit des couvertures.
- Les teintes des toitures seront prises dans la gamme des tons mats et foncés. Le blanc, les couleurs vives ou brillantes sont interdites.
- Les toitures terrasses peuvent être admises.
- Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture. les ouvrages techniques important devront systématiquement être habillés.
- Les couvertures de type tôle ondulée et l'utilisation de tout matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdites.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples ; les pissettes ou gargouilles en surplomb du domaine public sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient correctement intégrés à la toiture et accordés au volume et à l'esthétique de la construction et en IIAUa, b et c, à condition qu'ils soient limités à 50% de la surface de la toiture

Clôtures :

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, les clôtures seront traitées :
 - soit en mur plein de 1,8 m maximum ;
 - soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2 m.
 - soit en IIAUe, en grilles à barreaudage vertical ou grillage rigide à maille verticale de de coloris brun ou vert foncé. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 m.

Les clôtures pourront être doublées ou non d'une haie végétale.

L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

- Sur les limites privatives intérieures, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments ou équipements collectifs publics ou privés, notamment afin de permettre le respect des règles spécifiques de sécurité.

Dans les zones inondables, des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des crues.

Les antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective.

Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.

Les antennes de radiotéléphonie mobile :

Leur implantation doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

ARTICLE IIAU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m².

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 places de stationnement par logement. Le total des places est arrondi au chiffre supérieur ;
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'industrie, artisanat, entrepôt, bureau : 1 place par 60 m² de surface de plancher.
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 15 m² de salle de restaurant ;
- pour les équipements collectifs publics ou privés, le nombre de places à créer sera fonction des besoins générés par la nature de l'équipement ;
- pour les opérations d'ensemble de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé en outre des places supplémentaires à l'usage du public ou des visiteurs, au nombre de ¼ des places obligatoires (arrondi à l'entier supérieur) et réalisées pour les groupes d'habitations à l'extérieur des parcelles privatives ou lots, sous forme de stationnement sur voirie, à morceler en groupe d'emplacement n'excédant pas une dizaine d'unités.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être quitte de ces obligations en réalisant ou acquérant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 m de l'opération concernée.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Dans les immeubles collectifs comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une surface minimale de 10 m².

Les surfaces suffisantes aux besoins générés par l'opération doivent en outre être réservés pour les conteneurs d'ordures ménagères.

ARTICLE IIAU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants et R. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, plantations, cônes de vue à l'entrée nord autour de la RD34....) devront être préservés.

Les aires de stationnement devront être plantées. Il est exigé un arbre de haute tige :

- pour 2 places de stationnement en IIAUa, IIAUb et IIAUc ;
- pour 4 places de stationnement en IIAIs et IIAUe.

Toute nouvelle construction doit posséder un taux d'espace libre laissé en pleine terre au minimum de :

- 25% en IIAUa, b et c ;
- 20% en IIAUs ;
- 10% en IIAUs1.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé