

Département de l'AIN
Commune de BÂGÉ-DOMMARTIN

Lotissement de 34 lots « CHAMERLANT »

Pièce n°PA10 Projet de règlement MODIFICATIF



Bâtitteur de bien vivre

AIN HABITAT
Maître d'Ouvrage



CHAMBAUD ARCHITECTES

5 Bis Bd Rocca
71000 MACON

Tél : 03 85 22 90 22

E-mail : contact@chambaud-architectes.com

Parc Technologique – Créathèque 1
Route de Sandrans
01990 SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS
Tél : 04 74 50 08 14

E-mail : st-trivier@axis-conseils-ra.com

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent Règlement fixe, dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux lotissements, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé :

- sur des terrains sis au territoire de la commune de **BÂGÉ-DOMMARTIN**, au lieu-dit « CHAMERLANT », tels que situés sur le PA1,
- par « **AIN HABITAT** », aménageur et promoteur des terrains et désignés dans ce qui suit sous la dénomination « le lotisseur ».

Ce Règlement s'applique à l'intérieur du lotissement créé et dénommé sous l'appellation « **CHAMERLANT** » tel que le périmètre en est défini sur les différents documents graphiques du dossier de demande de Permis d'Aménager.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement est applicable en sus du droit des tiers et des dispositions du Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BÂGÉ-DOMMARTIN, et notamment celle qui concernent **la zone 1AUb**, destinée à l'habitation.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif d'un lot, par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes ou locations successives.

Les dispositions du présent Règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

MODIFICATION DES REGLES IMPOSEES PAR LE REGLEMENT

Des modifications aux dispositions du présent règlement ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées, même si elles sont unanimes.

Toute modification ne pourra être envisagée qu'avec l'accord préalable du lotisseur, et ne pourra intervenir qu'après autorisation par voie d'arrêté préfectoral ou municipal dans les conditions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme.

SERVITUDES AFFERENTES AUX RESEAUX

Les acquéreurs et les occupants de terrains privatifs ne pourront s'opposer au passage en tréfonds ou surplomb des réseaux existants ou devant, pour des raisons techniques, traverser leurs terrains afin d'assurer la viabilité du lotissement ou des propriétés contiguës, et devront en supporter les servitudes qui en résulteront.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

En complément de l'article 1AU6 – **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, il est précisé, et par le fait d'être dans une opération d'ensemble, qu'il est possible de construire des bâtiments annexes (garages, abris,...) dans la bande des 5 mètres par rapport à l'alignement des voiries internes.

Les lots concernés sont les lots 27 et 29.

Par ailleurs, il est précisé que pour tous les lots, les distances d'implantation minimales excluent les débords de toitures et forêts, pouvant être positionnés à une distance moindre.

Aucune autre disposition particulière, différentes des dispositions générales, n'est prévue.

Les extraits du règlement des zones concernées sont reproduits ci-après.

Extraits du PLU

Zone 1AU

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone regroupe des secteurs 1 AUb destinés à l'urbanisation à l'image des zones UB, et 1 AUx à l'image des zones UX.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ **Dans l'ensemble des zone 1 AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagements, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

♦ **Sont interdites en outre dans la zone 1 AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

♦ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

♦ Excepté l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (+ 30% de la **surface de plancher** existante avant extension), les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé).

♦ Dans la zone 1 AUx, ne sont admises que :

◇ Les constructions à usage :

- artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industriel
- commercial
- d'entrepôts
- de bureaux
- de garages collectifs
- de service
- d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité
- hôtelier et de restauration
- de recherche
- d'enseignement.

◇ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

◇ Les équipements publics

◇ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

◇ Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976

◇ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone

◇ Les constructions à usage de dépendance

- ◆ A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée des constructions existantes, toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- ◇ elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- ◇ elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- ◆ **Les opérations d'aménagement doivent offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent.**

ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet », un seul accès à la zone pourra être autorisé sur la RD 1079. L'aménagement de cet accès devra prévoir une mise en sécurité pour les mouvements de tourne à gauche en entrée dans la zone.

La voirie

- ◆ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres).

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la zone menant à l'un des dispositifs d'assainissement autonome de la zone. Ce dispositif d'assainissement devra être adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain. Il sera conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ◆ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

Electricité et télécommunications

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum défini de la manière suivante :
 - ◇ Pour les RD : au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - ◇ Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - ◇ **Pour les chemins piétons et les pistes cyclables : pas de retrait par rapport à l'alignement existant ou à créer.**

- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - ◇ Recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40
 - ◇ Recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1079
 - ◇ Recul de 5 mètres par rapport à l'alignement pour les voiries internes à la zone.

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - ◇ pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
 - ◇ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - ◇ pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - ◇ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - ◇ pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées **différemment** dans les cas suivants :
 - ◇ elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas **4 m** comptés à partir du sol naturel avant,
 - ◇ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - ◇ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - ◇ elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ Dans les zones 1 AUb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres, et dans la zone 1 AUx à 12 mètres.
- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», le point le plus haut des bâtiments ne pourra dépasser la cote NGF de 224.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers).

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Implantation et volume :

◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

◆ Dans les zones 1 AUb :

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20% minimum, et les abris de jardins démontables une pente de 12 % minimum.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

◆ Dans la zone 1 AUx :

La pente des toits doit être de 20 % minimum.

◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. En zones 1 AUb, ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.

◆ Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites au § relatif à la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES).**

Dans la zone 1 AUb, un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage, **à l'exception des façades implantées en limites séparatives et pour les bâtiments mitoyens.**

◆ Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

◆ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux **abris de jardins démontables** dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

◆ Pour la zone 1AUx au lieu-dit « Le Buchet », les constructions seront conçues de manière à présenter des volumes sobres et discrets.

Eléments de surface :

◆ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

◆ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

◆ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.

◆ **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli.**
Pour les bâtiments d'activités et dans la zone 1 AUx, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

◆ Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).

◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», les couleurs des façades ne doivent être ni vives ni brillantes :

- ◇ - Pour les façades maçonnées, on utilisera des teintes ocres.
- ◇ - Pour les façades métalliques, on utilisera des teintes mates dans les gammes de gris, bleus ou ocres clairs.
- ◇ - Pour les façades bois, on utilisera des teintes « bois naturel ».
- ◇ Les teintes de bardages seront les suivantes :
 - Teintes grises pour les bâtis de type "logistique " (NCS S4010 - B10G ou S3010 - B70G),
 - Teintes ocres ou pisés pour les bâtis de type artisanal (NCS S3005 - G80Y ou S2005-Y10R).

Les clôtures :

◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf. article 13).

◆ Les clôtures peuvent être constituées :

- ◇ **d'un grillage,**
- ◇ **d'un treillis soudé plastifié,**
- ◇ **de panneaux en bois,**
- ◇ **de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois,**
- ◇ **ou d'un mur plein.**

Elles peuvent être doublées de haies vives.

◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

◆ Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués ciment sont interdites.

- ◆ Dans les zones 1 AUb, leur hauteur est limitée à 1,60 mètre, et dans la zone 1 AUx à 2 mètres.
- ◆ La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- ◆ Dans les zones 1 AUb, les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, ou avec des couvertines pierre ou ton pierre.
- ◆ Pour la zone 1AUx au lieu-dit « Le Buchet », les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur verte. Des murets d'une hauteur maximum de 60 cm pourront servir d'assise à cette clôture.

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- ◇ Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- ◇ Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- ◇ Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Précisions dans la zone 1 AUx :

- ◆ Les stockages de matériaux :

Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», les stockages de matériaux en façade sont interdits le long de la RD1079.

- ◆ Les enseignes :

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

Pour la zone 1AUx au lieu-dit « Le Buchet » :

- ◇ Les enseignes en superstructures sont interdites.
- ◇ Du côté de l'autoroute, les enseignes en façades ou visibles depuis l'A40 sont interdites.

◆ Tenue des parcelles :

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

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE 1 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Il est exigé au minimum

pour les constructions à usage d'habitation :

- ◇ 2 places de stationnement par logement.
- ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

pour les autres constructions :

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

ARTICLE 1 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les espaces libres doivent être plantés ainsi que les aires de stationnement à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.

◆ Dans les zones 1 AUb, les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

◆ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet » :

◇ une haie sera plantée le long de l'A40.

◇ le long de la RD 1079, une bande d'une profondeur de 20 mètres par rapport au bord de la chaussée sera obligatoirement végétalisée ou engazonnée.

◇ le long de la limite avec l'A40, une bande d'une profondeur de 5 mètres minimum sera laissée végétalisée. Lorsqu'il n'y a pas de haie existante coté autoroute, une haie y sera obligatoirement plantée. On pourra aussi y exiger des plantations pour masquer d'éventuels éléments disgracieux visibles depuis l'A40.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.