

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée et destinée au développement de l'urbanisation future à moyen et long terme de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Son aménagement pourra se réaliser qu'après modification ou révision du PLU.

Avant l'ouverture à l'urbanisation et afin de préserver ces secteurs d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, il n'est admis principalement que la gestion des constructions existantes.

Cette zone comprend :

- des secteurs 2AU1, destinés à être aménagés sur le moyen terme,
- des secteurs 2AU, destinés à être aménagés sur le long terme.

Les secteurs 2AU1 sont indicés comme suit :

- indice « h », pour les secteurs destinés à accueillir principalement de l'habitat,
- Indice « i », pour les secteurs destinés à accueillir des entreprises industrielles, commerciales et artisanales.

Elle correspond aux secteurs ci-après :

- une partie des Contamines (2AU1h),
- une partie du Clos de la Foire (2AU1h),
- les Côtes (2AU1h),
- Les Ronces (2AU1i),
- le Mollard (2AU),
- Reyzieux (2AU).

Les projets ne seront autorisés que s'ils ne gênent pas l'urbanisation du site de la zone ainsi que l'aménagement global et la cohérence de la zone.

L'opération d'ensemble ou de construction projetée doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement quand elles ont été définies (les Contamines, les Côtes, le Clos de la Foire).

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des équipements ou ouvrages publics, collectifs ou d'intérêt général,

Sont admis pour les bâtiments existants :

- la création d'annexes dans la limite d'une annexe par construction existante et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,
- les travaux de réfection et d'extension du volume existant dans une limite de 40 m² de Surface de Plancher supplémentaire, dans la mesure où :
 - il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande,
 - le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspondent aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Logements à usage locatif sociaux :

En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

1. ACCES

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter 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.

Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic, ...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée. La création de nouveaux accès pourra être interdite si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

En cas de création d'un nouvel accès, il pourra être exigé la suppression de l'accès existant.

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 moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,

2. VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services).

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**
 - le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout,
 - les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'égouts,
 - dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
- **Eaux pluviales**
 - Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. L'ouvrage devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale.
 - Une surverse de l'ouvrage sur le réseau d'eaux pluviales pourra être autorisée. Dans cette hypothèse, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif devra faire l'objet d'une étude spécifique aux frais du pétitionnaire et d'une convention d'autorisation de rejet.

3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements au réseau doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

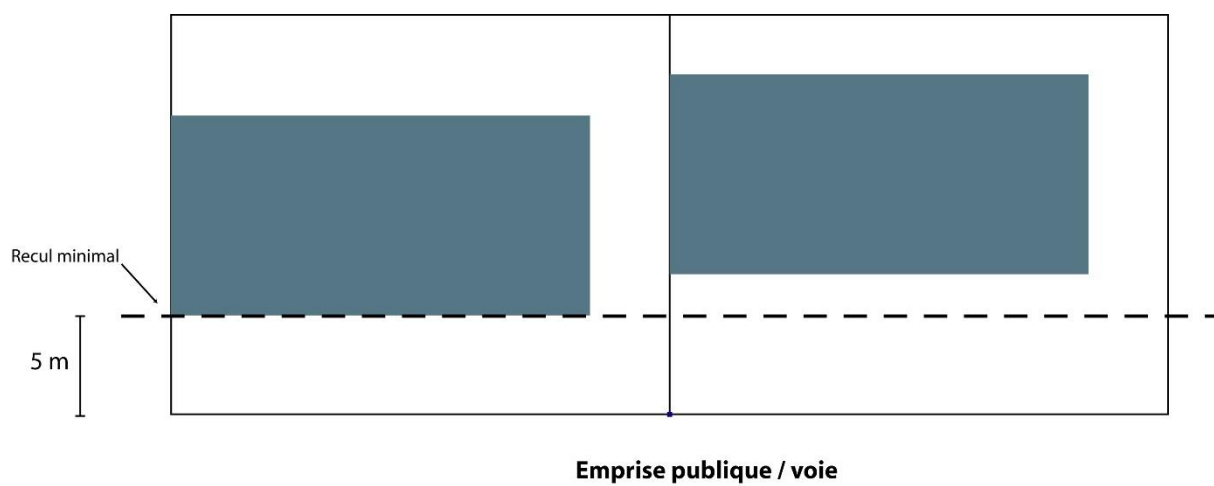
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

Prescriptions générales :

Un retrait minimum de 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.



Exemple d'application de l'article 2AU 6

Source : [des]territoires urbanisme

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

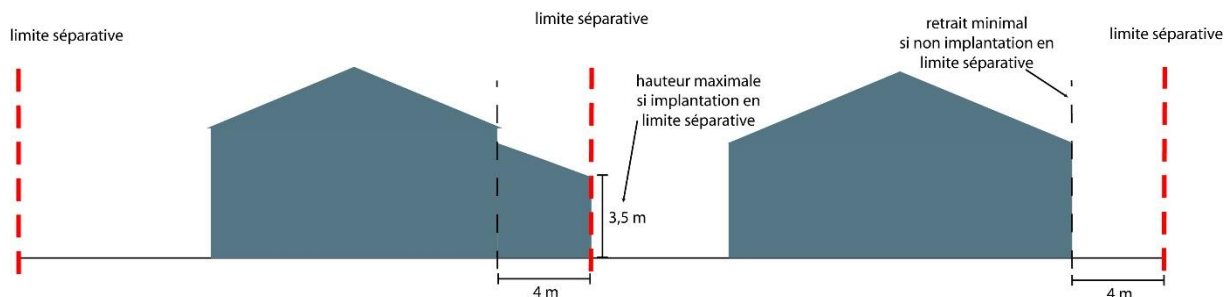
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières :

- en cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Si elles sont implantées en limite de propriété :
 - o il sera exigé que la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres
 - o une hauteur différente pourra être autorisée pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans la limite des hauteurs fixées à l'article 10.



Exemple d'application de l'article 2AU 7

Source : [des]territoires urbanisme

Pour les terrains situés en bordure de la zone Ube, les constructions ne pourront pas s'implanter sur la limite séparative avec la zone UBe et devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.
Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre,
- les piscines,
- les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables à 1 seule construction annexe par tènement, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Prescriptions générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée du sol d'origine (terrain naturel) au faitage (toiture à pans) ou le sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, etc.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Ces limites peuvent ne pas être appliquées dans le cadre :

- des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 2AU 11 – Aspects extérieurs des constructions

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1. CONCERNANT LES BATIMENTS

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU, la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès de garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

1.2. Aspect extérieur

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et extensions) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

- les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites,
- les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

1.3. Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

1.4. Toitures

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

Les toitures doivent être de disposition simple. Le volume principal doit avoir une toiture à 2, 3 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 25 et 50 %.

Pour les extensions et volumes annexes à l'habitation et dans la limite de 30 m² de surface de plancher :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- les toitures multi pans sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions de bâtiments d'architecture contemporaine ou à toiture végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,

Dans le secteur 2AU1i :

Les toitures doivent être de disposition simple.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1.5. Types de couvertures

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, les tuiles pourront être similaires aux tuiles du bâtiment existant.

Pour les vérandas, la couverture en verre sera autorisée.

Pour les extensions dont les toitures existantes sont en bac acier et pour les équipements collectifs, le bac acier de couleur rouge est autorisé.

Dans le secteur 2AU1i :

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effet de réflexion sur les secteurs proches.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des revêtements de toiture autres, de type revêtement bitumineux, pourront être autorisés.

1.6. Façades et saillies

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

1.7. Menuiseries

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU, les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

1.8. Installations techniques

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupération des eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râteaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulés pour rester peu visible depuis le domaine public.

2. CONCERNANT LES CLOTURES

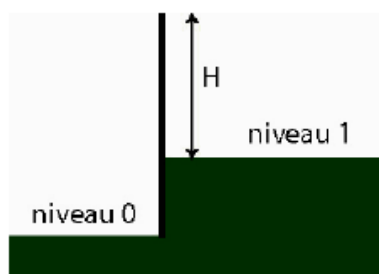
Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigé.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.

Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par autre moyen qu'une haie végétale.

En limite avec le domaine public et en cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut :



Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public) ou sur les limites de propriétés.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Dans les secteurs 2AU1h et 2AU :

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

Dans le secteur 2AU1i :

La **clôture sur rue et en limites séparatives devra** être constituée soit par :

- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non par une haie,
- un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Dans tous les secteurs, les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés, et les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

3. DIVERS

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement des véhicules

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

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- pour un logement: deux places de stationnement,
- pour les constructions comportant au moins quatre logements ou opération d'aménagement entraînant la création de quatre lots minimum, une place supplémentaire par tranche de quatre logements ou quatre lots doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs. Toute tranche entamée doit être comptée.
- dans les opérations d'habitat collectif de plus de 20 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées sous forme de parking enterré sous jardin ou sous immeuble. En cas d'impossibilité, cette proportion devra être construite au rez-de-chaussée dans le volume de la construction sans être visible depuis l'emprise publique.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

1.2. Prescriptions particulières

Pour des programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L151-34 du Code de l'urbanisme ex L123-1-3).

Toute opération d'habitat collectif excédant cinq logements devra comporter un local ou un emplacement couvert affecté aux deux roues, spécialement aménagé à cet effet, et situé en rez-de-chaussée ou à défaut au premier niveau de sous-sol. Il devra être prévu au minimum 1 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de Surface de Plancher.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction est demandée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

3. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

4. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins des employés et des livraisons.

Par ailleurs, pour les hôtels, 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres sont exigées. Toute tranche entamée doit être comptée.

Dans le secteur 2AU1i, pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée.

5. DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L151-33 ex L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de moins de 100 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).

- 25% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Les marges de reculs des constructions par rapport à la voie feront l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

SANS OBJET