Département du Val d'Oise

Commune de PERSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé le 28 juin 2013, modifié les 19 décembre 2014 et 17 mai 2018 et 9 janvier 2023

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- **1AUI** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques
- **2AU** : zone à urbaniser non règlementée

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1 AU englobe des secteurs dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur nécessaire reconversion (bords de l'Oise) ou des secteurs d'extension du tissu urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat et d'équipements, qui sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage et dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement ».

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUh, 1AUj, 1AUk, 1AUm, 1AUn. et 1AUp

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

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement :
  - des caravanes isolées,
  - des résidences mobiles d'habitation,
  - des habitations légères de loisir et des résidences mobiles de loisir
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre

En outre, dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur 1AUa sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU hors secteur 1AUh, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur. Le secteur 1AUh sera aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- les installations soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées sont admises à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations à vocation industrielle ou artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les affouillements et les exhaussements des sols liés :
  - avec les travaux de construction
  - ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits
  - ou avec les travaux de voiries et réseaux divers
- le stationnement d'une caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur

2- Protections, risques et nuisances
PPRIVO
Une partie de la zone 1AU est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Dans les secteurs couverts par le PPRIVO
Des mesures administratives et techniques de prévention seront mises en œuvre tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve.
Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'un plan altimétrique établi par un géomètre, indiquant le système de références IGN 1969 ou NGF ORTHO et sera soumis à l'avis du service compétent en matière d'inondations.
Une étude hydraulique pourra être demandée pour ces projets importants.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation
La voie ferrée Épinay-Villetaneuse / Le Tréport est de type 3.
La voie ferrée Persan-Beaumont / Creil est de type 2.
Les voies RD 4Z et RD 78 sont de type 4
Dans une bande de :
- 200 m pour les voies de type 2
- 100 m pour les voies de type 3
- 30 m pour les voies de type 4

de part et d'autre des voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise
Il ne pourra y être autorisé aucun établissement classé (loi du 19/07/1976) et susceptible de polluer les eaux, sauf avis du géologue officiel obligatoirement consulté.
Pour les autres établissements classés, ils ne pourront être autorisés que sous réserve d'application des conditions concernant la manipulation, le transport et le dépôt des produits solides ou liquides susceptibles de polluer l'eau, identiques à celles qui sont fixées pour les établissements situés dans le périmètre de protection rapprochée.
Il sera interdit de creuser des puits ou excavations permanentes de plus de cinq mètres de profondeur sauf avis du géologue officiel. Il ne sera créé dans ce périmètre aucun dépôt d'ordure ménagère, de détritus ou de déchets industriels. Les carrières qui y seraient exploitées ne pourront être comblées qu'avec les terres de découverte ou avec les terres ou roches naturelles, à l'exclusion de tous déchets ou détritus quelle que soit leur origine.

Protections du patrimoine bâti et paysager
Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Risques technologiques
Le secteur 1AUk devra faire l'objet de précautions spécifiques et notamment des analyses de sol, voire des études de risque sanitaire et un plan de gestion du site par le porteur de projet Dans ce secteur 1AUk, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol. A défaut, la construction sera interdite.

Servitude de canalisation de gaz : contraintes constructives pour les ERP et les IGH :

- SUP-majorante : dans une bande large (SUPn°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.

- SUP-réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes en situation de handicap, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès et voiries doivent par ailleurs respecter les dispositions inscrites dans le document des orientations d'aménagement et de programmation en matière de desserte.

ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, doit présenter une largeur minimale de 4 m.

LES VOIES NOUVELLES

Sauf indication différente portée sur le document des orientations d'aménagement (coupes de voirie), la largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et de deux trottoirs.

Toutefois, lorsqu'une voie est en impasse, sa largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (une file de voitures et un trottoir).

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 50 m.

Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

EXEMPTIONS :

• Les équipements publics ou d'intérêt général et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
• La reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

4- Déchets

Les opérations de construction de plus de 3 logements et les opérations de construction neuve à destination d'activité et de commerce devront donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf indication particulière présentée dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées au minimum à 6 m de l'alignement ou de la limite séparant les terrains des voies privées.

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

EXEMPTIONS :

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m²,
- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur les limites latérales.
L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales lorsqu'il est appliqué, ne peut être inférieur :

- à 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes
- à 2,50 m si elle n'en comporte pas.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une au moins des conditions suivantes est respectée sinon les marges d'isolement s'imposent :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m
- lorsqu'une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite

EXEMPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m²,
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- à 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à 2,50 m si elle n'en comporte pas.

EXEMPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m²,
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant l'application des règles du PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

EXEMPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou liés à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt général
- aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), cheminées exclues.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur 1AUh, la hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- maisons individuelles : 9 m
- immeubles collectifs : 12 m
- activités : 11 m

Dans le secteur 1AUh, la hauteur totale de tous les types de constructions ne peut excéder 15 m.

En outre, dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m² ne peut excéder 3,5 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée.

EXEMPTIONS :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- les équipements publics ou d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient, et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU lorsque des nécessités techniques ou règlementaires le justifient.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Les bâtiments seront conçus en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est exclue.

1. ASPECT GENERAL

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.
L'installation d'antennes, notamment paraboliques, est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

2. LES TOITURES

Les toitures des constructions principales seront composées d'éléments à au moins deux versants et doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°, sauf dans le cas de toitures à la Mansart.
Les toitures des bâtiments annexes ainsi que les toitures végétalisées pourront déroger à ces règles.

Les ouvrages en saillie, sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de la construction.
Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.

3. ASPECT DES MATERIAUX ET DES COULEURS

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti. Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.
Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
Les enduits auront une finition grattée ou écrasée.

4. LES VOLETS

Ils seront peints en harmonie avec l'environnement et de façon uniforme sur l'ensemble.
Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

5. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Afin d'assurer la continuité d'un bâti existant à l'alignement, les clôtures sur voies devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- la hauteur totale de la clôture sera de 2 m
- elle devra comporter un muret de soubassement qui n'excèdera pas 0,80 m, surmonté d'une partie ajourée

L'emploi de plaques de béton est prohibé et toute occultation en tôle ondulée est proscrite.
Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.
Les brise-vents (cannisses,...) sont interdits sur voie.

- Clôtures entre deux unités foncières

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m.
Pour les clôtures réalisées en maçonnerie, un enduit doit être posé sur les deux faces.

6. LES BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² seront réalisés en bois ou en matériaux d'aspect similaire à la construction principale.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- aux auvents et marquises
- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

7. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 m.

Une participation pour non-réalisation de places de stationnement pourra être exigée par la commune.

2 - Nombre d'emplacements

Voir annexe 2.

Dans les immeubles collectifs, les 2/3 au moins des places de stationnement réalisées sur la parcelle devront se situer à l'intérieur des constructions.

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement individuel groupé ou isolé : une place couverte et une place dite « place de jour ».

Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes
Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :
Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements,
Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher

Locaux poussettes :
Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Places visiteurs : en outre, il sera aménagé une place de stationnement pour trois logements individuels (isolés ou groupés) ouverte sur l'espace public (sur la voirie ou au sein d'un parc de stationnement).

Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, au moins 10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espace vert public.

- Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnements de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essence locale suffisamment dense pour former un écran.

- Autres espaces

30% au moins de la superficie totale du terrain devront être traités en espaces verts plantés.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 150 m² d'espace non construit.

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone 1AU : les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1AU 1 à 1AU 13.