

MAITRE D'OUVRAGE

SA GRISEL

19 Cours de l'Intendance
33 064 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 48 48 26



Adresse du projet
10 Rue Jean Mermoz

Références Cadastres :
Section DA n°70, 72p, 74, 78 et 132

LOTISSEMENT " Le Clos Adrienne BOLLAND "

REGLEMENT

PA 10

DOSSIER PERMIS D'AMENAGER n°2

Dossier : M22.027

Date : 24.05.2023



Cabinet de Géomètres-Experts Yann Guénolé

21 Allée de Réganeau, 33380 MARCHEPRIME

Tél : 05 57 71 11 84

marcheprime.guenole@geometre-expert.fr | www.guenole-geometre.fr

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE D' AUDENGE
"Le Clos Adrienne BOLLAND"



1° Objet du Règlement

Le présent Règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

2° Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot. Il complète les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune d'Audenge par des restrictions complémentaires (figurées en rouge dans le document).

L'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme s'applique dans le cadre de ce lotissement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- *les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,*
- *les constructions à destination d'activité industrielle,*
- *les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,*
- *les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,*
- *les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,*
- *les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,*

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

- *Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur*
- *Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.*

- Les constructions et installations à destination d'activités de commerce sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales sont admises à condition
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
 - et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

Dans le cadre du présent dossier, les lots sont strictement réservés à la construction de maison à usage d'habitation. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les constructions édifiées sur les lots.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3.50 mètres est requise.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - pour les rues de desserte locale
 - largeur minimale d'emprise de 8 m dans le cas d'un aménagement de type "plateau partagé",
 - largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m dans le cas d'un aménagement classique (bandes dissociées de chaussée, trottoirs ...etc)
 - pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes de l'espace urbain : largeur minimale d'emprise de 12 m et largeur minimale de chaussée de 5,5 m
 - dans le cas de voies en sens unique aménagées en "plateau partagé", ou de voies desservant un maximum de 3 logements, ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
largeur minimale d'emprise de 5 m

- pour les autres voies
largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du quartier concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 - Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles:
 - soit dans le cadre de l'aménagement des voies,
 - soit par des cheminements spécifiques, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
- Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
 - 1.50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...)
 - 1.50 mètres pour les bandes cyclables unidirectionnelles
 - 2.50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables
 - 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS d'ASSAINISSEMENT

1 — Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 — Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le plan de composition. Elles respecteront les indications y figurant.

L'implantation des constructions, annexes ou piscines est strictement interdite dans les zones reportées sur le plan de composition, dénommées « espaces verts à conserver en pleine terre » (trame points verts)

L'implantation des constructions, annexes ou piscines devront préserver et protéger les arbres à intérêt chiropérologique reportés sur le plan de composition.

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies et autres emprises publiques

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le plan de composition. Elles respecteront les indications y figurant.

L'implantation des constructions, annexes ou piscines est strictement interdite dans les zones reportées sur le plan de composition, dénommées « espaces verts à conserver en pleine terre » (trame points verts)

L'implantation des constructions, annexes ou piscines devront préserver et protéger les arbres à intérêt chiropérologique reportés sur le plan de composition.

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées, et sur les emprises publiques)

Les constructions doivent être implantées en recul des limites latérales.

La distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le plan de composition. Elles respecteront les indications y figurant.

L'implantation des constructions, annexes ou piscines est strictement interdite dans les zones reportées sur le plan de composition, dénommées « espaces verts à conserver en pleine terre » (trame points verts)

L'implantation des constructions, annexes ou piscines devront préserver et protéger les arbres à intérêt chiroptérologique reportés sur le plan de composition.

a) Disposition générale

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

b) Dispositions particulières :

Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :

- la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,*
- la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière, n'est pas réglementée.*

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 35%.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,*
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,*
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées, ...).*

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle*
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.*

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- *Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.*
- *Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment*
 - *la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,*
 - *la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),*
 - *le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,*
 - *les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.*

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30cm au-dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

• Formes des toitures

Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :

- *pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...*,
- *pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.*

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé.

Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- *qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,*
- *et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.*

• Aspects des matériaux de couverture

- *Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teintée mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.*
- *Autres aspects de matériaux de couverture admis :*
 - *matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,*
 - *matériaux métalliques (tels que zinc, bacs acier, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,*
 - *dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,*
 - *matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.*

5/ Façades

Les épidermes de façades seront

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal pourra être admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage urbain environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façade autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75% des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique,

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.
- Sont interdits les clôtures en parpaing et plaque béton non enduits, toiles tendues, bâche et canisse.

En façade sur rue :

La clôture sur le domaine public est posée aux frais de l'aménageur conformément au plan de composition. Elle est constituée d'un mur bahut de 0,50m de hauteur, surmonté d'un grillage en panneaux rigides de RAL gris type 7016, de 1,25m de hauteur, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m50.

Cette clôture en panneaux grillagés rigides pourra être ponctuellement interrompue sur une largeur de passage de 1 ml et remplacée par un portillon (à la charge de l'acquéreur) de nature identique pour permettre l'accès au jardin privatif depuis l'espace public.

Cette clôture devra être entretenue par l'acquéreur dès l'acquisition du lot.

Les acquéreurs ont la possibilité de fermer l'accès charretier par un portail.

Le portail sera en retrait de 5m par rapport à l'alignement. Le portail sera en métal de RAL gris type 7016 de même hauteur que la clôture de façade.

Sur limite latérale Sud du lot n°2 et les limites de fond des lots n°2, 3, 4 et 5 :

La clôture sera réalisée aux frais de l'aménageur conformément au plan de composition. Elle sera constituée d'un grillage en panneaux rigides de RAL gris type 7016, de 1,50m de hauteur. Cette clôture devra être entretenue par l'acquéreur dès l'acquisition du lot.

Sur limites séparatives et fond de parcelle:

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle seront posées aux frais des acquéreurs. Elles sont définies ainsi :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux

- Les grillages seront de RAL gris type 7016

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2/ Normes minimales

Stationnement des véhicules automobiles

- *Pour les constructions à destination d'habitation :*
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de SDP,
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
 - 2 places par logement dans les autres cas.
- *Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.*
- *Pour les ensembles de logements pour personnes âgées*
1 place par tranche de 70 m² de SDP pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de SDP pour les logements ou chambres supplémentaires.
- *Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP*
- *Pour les constructions à destination d'artisanat :*
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SDP
- *Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas*
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- *Pour les constructions à destination d'entrepôt :*
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Stationnement des deux-roues

Pour les constructions à destination d'habitation : 0.5 place par logement , avec un minimum d'1 place pour une opération de logement individuel.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- *La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.*
- *En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SDP créée.*
- *En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.*
- *Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou*

dans son environnement immédiat.

- *En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations*
 - *soit en justifiant 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,*
 - *soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,*
- *A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- *Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.*
- *Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20% de la superficie totale du terrain.
Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.*
- *L'implantation des constructions, annexes ou piscines devront préserver et protéger les arbres à intérêt chiroptérologique reportés sur le plan de composition.*
- *Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ..) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.*
- *Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :*
 - *arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saute blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier*
 - *arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.*

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé (suivant loi ALUR)