

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### *Caractère de la zone 1AU*

#### **Identification :**

*La zone 1AU* est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte *sept sites* devant permettre, pour 3 d'entre eux, de conforter le centre-bourg compte tenu de leur localisation au cœur de celui-ci (site de Saint-Sulpice et site de la Gare) ou en continuité (site du Grand Hélas), et pour les 4 autres de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen terme, la capacité du bourg étant très limitée (l'Isle Thimé, Marray, l'Epinay et le Haut Luain).

Pour ces quatre derniers sites, un *secteur particulier* est créé (*1AUb*) afin de prévoir une urbanisation de plus faible densité et de plus faible hauteur.

Un *sous-secteur 1AUba* est créé pour le site de l'Epinay qui restera en assainissement autonome.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation (partie basse du site de l'Isle Thimé et du site de Saint-Sulpice).

#### **Destination :**

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces sites.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

*Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.*

## ***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 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

### **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- ***Sous réserve :***

- ***dans l'ensemble de la zone***, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- ***dans l'ensemble de la zone***, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,

***Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

- ***Sous réserve :***

- ***dans l'ensemble de la zone***, d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente (comportant au minimum 5 lots constructibles) ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain.
- ***dans l'ensemble de la zone***, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- ***dans l'ensemble de la zone***, de prévoir des traitements paysagers importants en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,
- ***dans l'ensemble de la zone***, de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants ou à réaliser comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,

***Sont en outre admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.

- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage de commerce, service et équipement public
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AU 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

##### **Définition :**

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### **Expression de la règle :**

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner 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.

***En outre dans le secteur IAU La Gare la création d'accès automobile individuel sur la rue Chopin est interdite.*** Les terrains seront notamment desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur les rues Jacques-Marie Rougé et Chopin comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

***En outre dans le secteur IAU Saint-Sulpice la création d'accès automobile individuel sur le CR n°7 est interdite.*** Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la RD n°17 et le CR n°7 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

***En outre dans le secteur IAU Le Grand Hélas, la création d'accès automobile individuel sur la RD n°25 est interdite.*** Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la RD n°25 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

***En outre dans le sous-secteur IAUBa l'Épinay, la création d'accès automobile individuel sur la RD n°25 est interdite.*** Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la RD 25. Le positionnement du débouché de cette voie sur la RD 25 indiqué aux Orientations d'Aménagement doit être respecté.

***En outre dans le secteur IAUB Marray, la création d'accès automobile individuel sur la VC n°35 est interdite.*** Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la VC n°35 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

***En outre dans le secteur IAUB le Haut-Luain, la création d'accès automobile individuel sur la VC n°10 et le CR n°31 est interdite.*** Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur le CR n°31 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

***En outre dans le secteur IAUB l'Isle-Thimée, la création d'accès automobile individuel sur la VC n°15 est interdite.*** Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la VC n°15 et sur la VC n°14 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

## **2 - Voirie :**

### **Définition :**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

### **Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

*Dans le secteur IAU de La Gare*, la largeur d'emprise de la voie de desserte principale doit être de 10 mètres minimum.

La largeur d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 5 mètres minimum.

*Dans le secteur IAU Saint-Sulpice*, la largeur d'emprise de la voie de desserte doit être de 8 mètres minimum.

*Dans le secteur IAU le Grand Hélas*, la largeur d'emprise de la voie de desserte doit être de 8 mètres minimum. Le traitement de la voie doit lui conférer un caractère rural (exemple : chaussée à caniveau central, accotements enherbés).

Une liaison piétonne doit être réalisée en direction du centre-bourg en bordure de la RD 17.

*Dans le secteur IAUB l'Isle Thimée*, la largeur d'emprise de la voie de desserte principale doit être de 10 mètres minimum.

La largeur d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 5 mètres minimum.

*Dans les secteurs IAUB Marray, IAUB le Haut Luain et dans le sous-secteur IAUBa l'Epinay*, la largeur d'emprise de la voie de desserte doit être de 8 mètres minimum. Le traitement de la voie doit lui conférer un caractère rural (exemple : chaussée à caniveau central, accotements enherbés).

## **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

*Dans le sous-secteur IAUBa*, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone IAU*, conformément au Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du

constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Dans le sous-secteur IAUBa*, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

*Dans le reste de la zone IAU*, cet article n'est pas réglementé.

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

##### **Expression de la règle :**

*Dans les secteurs IAU La Gare et IAU Saint-Sulpice*, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

*Dans le secteur IAU le Grand Hélas*, les constructions doivent être implantées :

- à 20 mètres minimum de l'alignement de la RD 17,
- à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

*Dans le secteur IAUB l'Isle Thimée*, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

*Dans le secteur IAUB l'Epinay*, les constructions doivent être implantées :

- à 20 mètres minimum de l'alignement de la RD 25,
- à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

*Dans le secteur IAUB Marray*, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

*Dans le secteur IAUB le Haut Luain*, les constructions doivent être implantées :

- à 30 mètres minimum de l'alignement de la VC n°10,
- à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

##### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

#### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone 1AU*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

**Expression de la règle :**

*Dans le secteur 1AUb*, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

*Dans le reste de la zone 1AU, l'emprise au sol n'est pas réglementée.*

**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

**Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble du secteur 1AUb et le sous-secteur 1AUba :*

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faitage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Lorsque la pente du terrain est supérieure à 12%, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée + combles).

***Dans le reste de la zone IAU :***

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

**Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

**3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Les couvertures des annexes et des abris de jardin doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture sont interdits côté rue.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastels (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée. Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

### **7. Vérandas.**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

### **8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2,3 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 4 pièces et plus

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

#### **Dans l'ensemble de la zone,**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie telle que décrite précédemment.

Chaque site doit comporter un espace vert de proximité engazonné et arboré.

#### **En outre dans le secteur IAU du Grand Hélas,**

Une haie bocagère doit être plantée au long de la RD n°17 sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

Un aménagement paysager permettant d'annoncer l'entrée de bourg et d'intégrer le cheminement piéton entre l'accès au site et le centre-bourg doit être réalisé sur une profondeur minimale de 10 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

**En outre dans le secteur IAU l'Isle Thimée,**

Une haie bocagère doit être plantée en limite avec l'espace naturel sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

**En outre dans le sous-secteur IAUa l'Epinay,**

Une haie bocagère doit être plantée au long de la RD n°25, ainsi qu'en limite avec l'espace naturel, sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

**En outre dans le secteur IAU Marray,**

Une haie bocagère doit être plantée en limite avec l'espace naturel sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

**En outre dans le secteur IAU le Haut Luain,**

Une haie bocagère doit être plantée en limite avec l'espace naturel sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

Un aménagement paysager permettant de mettre en valeur les abords du ruisseau doit être réalisé sur une profondeur minimale de 10 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.