

MARGAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.



REGLEMENT

Dossier d'APPROBATION
Conseil Municipal du 16 Octobre 2013

SOMMAIRE

DEFINITIONS

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » p 4

Dispositions applicables à la zone Ua	p 5
Dispositions applicables à la zone Ub et secteur Ubp	p 19
Dispositions applicables à la zone Ue	p 32
Dispositions applicables à la zone Uy	p 43

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER « AU » p 53

Dispositions applicables à la zone AU	p 54
Dispositions applicables à la zone 1AU	p 62
Dispositions applicables à la zone 2AU	p 66

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » et secteurs Ah, Ap, An p 68

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES « N » et secteurs Ne, NLn et Ntn p 82

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peut être ajouté permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

Dispositions générales :

Dans toutes les zones et secteurs sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée, destinée à satisfaire les besoins d'extension organisée de l'habitat.

Elle est ouverte à l'urbanisation mais, d'une manière générale, les opérations d'aménagement et les constructions ne seront admises que si les équipements généraux d'infrastructure permettent de les accepter et si elles sont compatibles avec les principes d'organisation d'ensemble de la zone indiqués par le PLU.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- *soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- *soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) ;*

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Le tracé structurant des voiries est porté au plan de zonage, en application de l'article L-123-2-c du Code de l'Urbanisme. Des orientations d'aménagement accompagnent les tracés portés au plan de zonage.

Rappel

Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).

Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).

ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - industrie,
 - exploitation agricole sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2
 - fonction d'entrepôt,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 50m² de S.H.O.B., à la date d'approbation du P.L.U..
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Les aires de jeux dont les piscines non couvertes,
- Le stationnement lié à l'occupation sur l'unité foncière, conformément à l'article 12.

- Une annexe couverte ou fermée (garage, jardin, chai...) d'une emprise maximale de 25 m²
- Un abri de jardin, dans la limite de 9 m² d'emprise.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors des emprises à bâtir), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, en application du décret du 5 janvier 2007.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'ouverture à l'urbanisation peut se faire après élaboration d'un plan d'aménagement et de l'équipement de l'ensemble de la zone,
- les activités commerciales et artisanales, les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- La création de commerces, de restaurants et d'hébergement hôtelier, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.
- Les gîtes et chambres d'hôtes sont autorisés.
- L'extension des installations agricoles et la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles (chais, entrepôts, ...) peuvent être autorisées si l'aménagement n'altère pas le patrimoine ou les espaces protégés et n'aggrave pas les nuisances au voisinage.
- L'extension des bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à conditions qu'ils soient liés à la viticulture et qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux, ni de stockage de produits dangereux.
- La création d'activités commerciales développées sur les propriétés ou par les propriétaires des installations agricoles.

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappe, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés :

- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation,
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame non aedificandi portée au plan :

Des zones non aedificandi suivantes doivent être respectées pour l'implantation de toute construction :

Emissaires et cours d'eau busés,

- 4 mètres au total pour les émissaires (busés ou à ciel ouvert),
- 4 mètres au total centrés sur l'axe de la conduite pour les cours d'eau busés,

Cours d'eau à ciel ouvert,

- 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau principaux,
- 5 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau secondaires.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

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

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Voirie publique :

L'emprise de voirie doit être de 6,00m au minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies privées ouvertes au public

L'emprise de voirie de plus de 60,00m de long doit être de 6,00m au minimum.

L'emprise de voirie de moins de 60,00m de long doit être de 4,00m au minimum.

Les voies en impasse doivent comporter un espace de demi-tour pour garantir la sortie de tous véhicules en marche avant sur la voirie publique.

Les voies privées ouvertes au public en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou définitif pour des raisons techniques ; dans ce cas elles seront le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage :

- Les liaisons piéton ou cyclable à créer ou à maintenir indiquées au plan par des ronds pleins.
- Les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement.

Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Les accès et la voirie doivent être conformes au document graphique lorsqu'il impose la réalisation de certaines liaisons dont sont fixées la nature (voie de circulation, piste cyclable, cheminement piéton...) et le cas échéant les caractéristiques (emplacements réservés ou tracés de voirie).

Le tracé et le raccordement aux autres voies peuvent faire l'objet de prescriptions figurant sur le document graphique qui peut imposer :

- des points de passage obligé
- des points de raccordement.

ARTICLE AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public, d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul dans la limite de 10,00 au maximum par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions liées à la desserte par les réseaux si elle est justifiée par des conditions techniques.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). – 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.*

A - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.

Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.

L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.

Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal,
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les portails et volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

les détails

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris seront interdites.

Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.

Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.

- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres. Un recul de plantation de 2 mètres doit être respecté depuis la limite du domaine public.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur totale n'excèdera pas 2,00 mètres.

La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques :

Leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Installation de vérandas :

L'implantation s'effectuera uniquement sur la façade arrière des bâtiments, le choix des matériaux est libre, et les couleurs vives sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

B - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE

Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50 m² de logement créé ou aménagé.
Dans le cadre d'une opération d'aménagement sous la forme d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il est demandé une place supplémentaire pour 2 logements, disposée sur l'espace commun de l'aménagement.

- 4 places de stationnement par 100 m² de surfaces hors œuvre brute pour les commerces de plus de 100 m² et les bureaux
- 2 places de stationnement par 100 m² de surfaces hors œuvre brute pour les constructions à usage d'activités.

Le règlement ci-dessus s'applique pour la création de logements nouveaux sans création de surface supplémentaire,

Toutefois n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour la transformation des logements existants et leur extension mesurée, à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 20% de la surface S.H.O.N du logement.

Pour les immeubles collectifs, comportant plus de trois logements, des locaux communs sont imposés pour les vélos, landaus.

Le local à vélo doit être intégré à chaque projet de construction et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes :

- pour les ensembles de logements collectifs : 1m² par logement, (avec au minimum 12 m²)
- pour les activités, services, écoles, bureaux et artisanat: 1m² évalué par tranche de 10 occupants. (minimum 12 m²)
- pour les autres constructions: 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 m².

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code l'Urbanisme.

Les espaces libres à usage non privatif doivent être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne sont pas clos ; leur surface est calculée en retirant les voies et leur trottoir (comptés sur 1,40m de large).

La création de ces espaces libres pourra être soumise à des conditions particulières de localisation et d'exécution, notamment en vue de leur organisation sur plusieurs opérations contiguës.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Outre les règles relatives aux espaces verts protégés ou d'agrément énoncées à l'article 11, les espaces libres, non protégés au plan, hors voirie de desserte, doivent être maintenus en sol perméable (sol naturel, aires gravillonnées, en herbe ou plantées) sur 50% de leur superficie au minimum.

ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé un coefficient d'occupation du sol.