

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ou à des secteurs qui, dans la logique d'un renouvellement urbain, commandent une opération d'ensemble.

La commune comprend trois zones à urbaniser : les zones AUa, AUb, AUc.

#### **► La zone AUb**

- La zone AUb se situe dans la partie Nord du territoire communal. Elle comprend dix secteurs, AUba, AUbb, AUbc, AUbd, AUbe, AUbf, AUbg, AUbh, AUbi et AUbj.

- les secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd, AUbe et AUbg sont visés, dans une bande de 300 mètres à partir du bord extérieur de l'A4, infrastructure bruyante classée en catégorie 1, par les normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et à l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999

### **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb**

#### **SECTION 1. – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

<b>Article AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
---

#### **Sont interdits :**

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 et 5 du Code de l'urbanisme et le garage collectif des caravanes ;
- Les terrains aménagés de camping et caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 444-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- Les cimetières ;
- L'exploitation des carrières ;
- Les installations classées types « Seveso » ;
- Les dépôts de véhicules accidentés et autres objets endommagés ou inusités ;
- Les activités polluantes génératrices de nuisances notamment les abattoirs, élevages, sucrières, stockage de céréales ou engrais et chimie lourde.

#### **Sont en outre interdits dans les secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd, AUbe, AUbf, AUbi et AUbj**

- les programmes de logements familiaux collectifs ou individuels ;

#### **Sont en outre interdits dans les secteurs AUbg et AUbh :**

- Les parcs d'activités.

<p style="text-align: center;"><b>Article AUb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
---

**Sont admis :**

- Les constructions provisoires et à caractère précaire seulement pendant la période des travaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ;

**Sont en outre admis dans les secteurs AUba à AUbe**

- Les équipements privés ou publics d'infrastructure et de superstructure, sous réserve que ceux-ci n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité ;
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments ;
- Les locaux techniques sous réserve qu'ils soient utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'opération d'ensemble ou des entreprises ;
- Les installations classées sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les aires de stockage des matières, dans la mesure où elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et où l'aménagement des abords est conçu en vue de constituer un écran visuel.

**Sont en outre admis dans le secteur AUbf.**

- Les équipements privés ou publics d'infrastructure et de superstructure, les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la zone et les locaux commerciaux, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité des vergers ;
- Les locaux techniques, à condition qu'ils soient utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'opération d'ensemble ;
- les aires de stockage, dans la mesure où elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, et où l'aménagement des abords est conçu en vue de constituer un écran visuel.

**Sont en outre admis dans les secteurs AUbg et AUbh**

- les programmes de logements familiaux collectifs et individuels, sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné ;
- Les équipements privés ou publics d'infrastructure et de superstructure, sous réserve que ceux-ci soient conformes à la qualité paysagère et architecturale du site concerné ;

- Les locaux techniques sous réserve qu'ils soient utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'opération d'ensemble ;

### **Sont en outre admis dans les secteurs AUBi et AUBj**

- Les équipements privés ou publics d'infrastructure et de superstructure, les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et les locaux commerciaux, sous réserve qu'ils soient liés à des activités sportives, éducatives et culturelles ;
- Les locaux techniques, à condition qu'ils soient utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion des constructions, installations et équipements d'intérêt collectifs admis ;

## **SECTION 2. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUB3. – ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les accès directs de tout lot sur les voies ouvertes à la circulation publique sont autorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères telles que ces exigences sont prescrites par l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme.

#### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées, de sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur le justifie.

Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public.

### **ARTICLE AUB4. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **2. Assainissement**

##### **2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## **2.2 Eaux pluviales**

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

Le collecteur des eaux pluviales ne doit recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement dans le réseau d'eaux pluviales public, il est installé un système de dégraissage et déshuilage des eaux.

## **3. Desserte téléphonique et électrique**

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

<b>ARTICLE AUb5. – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
--

Il n'est pas fixé de règle.

<b>ARTICLE AUb6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

### **S'agissant des secteurs AUbb, AUbc, AUbd et AUbe**

En bordure des voies publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres en retrait des limites foncières, à l'exception des postes publics de transformation, des postes de coupure de détente gaz et autres équipements collectifs, ainsi que du logement du gardien, lesquels pourront être implantés à l'entrée du lot, sous réserve de leur traitement harmonieux avec la clôture.

Les marges de reculement ne peuvent recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Elles peuvent être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **S'agissant des secteurs AUbd, AUbe, AUbf, AUbi et AUbj**

De part et d'autre de l'allée du Génitoy, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'axe de celle-ci.

### **S'agissant des secteurs AUba et AUbc**

Par rapport à l'axe de l'autoroute A4, aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 60 ou 75 mètres dans le secteur AUbc ;
- à moins de 60 mètres dans le secteur AUba.

Les marges de recul susvisées sont identifiées sur les documents graphiques.

### **S'agissant des secteurs AUBg et AUBh**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites foncières.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques sont autorisés les débordements tels que balcons ou auvents sous réserve du respect des dispositions du règlement-type pour la conservation et la surveillance des routes départementales et communales.

Aucune construction (clôtures exceptées) ne doit être autorisée respectivement dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'allée du Génitoy mesurée depuis son axe et dans une bande de 100 mètres mesurée depuis la clôture du parc du château.

<b>ARTICLE AUb7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

### **S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd, AUbe, AUbf**

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 4 mètres.

### **S'agissant des secteurs AUBg et AUBh, AUBi et AUBj**

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative de propriété, soit en retrait.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la marge entre celui-ci et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché est égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne concerne pas les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>.

<b>ARTICLE AUb8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

Il n'est pas fixé de règle.

<b>ARTICLE AUb9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>
--

### **S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc et AUbd.**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50 %.

#### **S'agissant du secteur AUbe**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 48%.

#### **S'agissant des secteurs AUbf, AUbg, AUbh, AUbi et AUbj**

Il n'est pas fixé de règle

<b>ARTICLE AUb10.– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse ou faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd et AUbe**

En cas de terrain en pente, la mesure doit être prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13,50 mètres.

De part et d'autre de l'allée du Génitoy, la hauteur des constructions ne peut pas dépasser une hauteur de 9 mètres pour les bâtiments implantés sur la bande figurant sur les documents graphiques.

#### **S'agissant du secteur AUbf**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+C. avec un maximum de 8 mètres.

#### **S'agissant du secteur AUbg**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 9 mètres.

Toutefois, en ce qui concerne la zone située à l'entrée de ville (partie grisée figurant sur le document graphique), pour des raisons de composition d'ensemble, la hauteur des bâtiments est fixée à R+2+combles avec un maximum de 12 mètres.

#### **S'agissant du secteur AUbh**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+combles avec un maximum de 12 mètres.

De part et d'autre de l'allée du Génitoy, la hauteur des constructions ne peut pas dépasser une hauteur de 9 mètres pour les bâtiments implantés sur la bande figurant sur les documents graphiques.

### **S'agissant des secteurs AUbi et AUbj**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un maximum de 13,50 mètres.

<b>ARTICLE AUb11.– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
---

### **S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd et Aube**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.

Pour des motifs d'ordre esthétique, tous les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de coloration. Les installations techniques, transformateurs, chaufferie, etc. doivent être intégrés aux bâtiments, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires liées à un impératif de sécurité.

Les constructions doivent respecter une composition d'ensemble et le plus grand soin doit être apporté au traitement des façades qui doivent présenter une harmonie dans le choix des matériaux et des couleurs.

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Les projets d'enseignes doivent être intégrées à la façade et figureront au permis de construire. Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de la toiture d'un bâtiment.

Les dispositions suivantes ne seront pas imposées, dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Toutefois, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **1. Toitures**

Les toitures-terrasses sont autorisées. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante des bâtiments.

#### **2. Parements extérieurs**

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

### 3. Clôtures

Les clôtures devront présenter une harmonie générale entre elles et doivent être soit minérales (murs, grilles, etc.), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

### 4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

### 5. Pour les éléments remarquables

Tout élément remarquable figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles.

### **S'agissant du secteur AUbf**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

### 1. – Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante du bâtiment.

Les couvertures en tuiles plates comprennent au minimum 20 unités au m<sup>2</sup>.

Les couvertures apparentes en plaque ondulée ou/et en papier goudronné sont interdites.

### 2. Façades

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.



Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades principales.

## 2. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

## 3. Dispositions diverses

Les installations nécessaires à la collecte des ordures ménagères, ainsi que les installations similaires, doivent être implantées de manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

### **S'agissant des secteurs AUBg et AUBh**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier et respecter l'esprit architectural général et le caractère du secteur.

Les constructions doivent respecter une composition d'ensemble et le plus grand soin doit être apporté au traitement des façades qui doivent présenter une unité dans le choix des matériaux et des couleurs.

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Toute publicité sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdite.

## 1. Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante du bâtiment.

Les logements et résidences comprennent des couvertures en tuiles plates, au minimum, 20 unités au m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées.

## 2. Façades

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades principales.

### 3. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent présenter une harmonie entre elles.

### 4. Dispositions diverses

Les installations nécessaires à la collecte des ordures ménagères, ainsi que les installations similaires, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

### **S'agissant des secteurs AUBi et AUBj.**

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Il convient de privilégier les protections intégrées de type acrotère dans le traitement architectural des bâtiments.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

### 1. Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées.

## 2. Façades

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades principales.

## 3. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent présenter une harmonie entre elles.

## 4. Dispositions diverses

Les installations nécessaires à la collecte des ordures ménagères, ainsi que les installations similaires, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

# ARTICLE AUb12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires aux stationnements de tous types de véhicules, manœuvres, opérations de manutention.

### **S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd, AUbe et AUbf**

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative.

#### 1. Nombre d'emplacements

Etablissements industriels - entrepôts – bureaux :

- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> d'ateliers ou laboratoires ;
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts de stockage en deçà de 20 000 m<sup>2</sup> de SHON ;
- 0,5 place pour 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts au-delà de 20.000 m<sup>2</sup> de SHON.

## Commerces

- 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de l'établissement en deçà de 500 m<sup>2</sup> de SHON ;
- 2,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement au-delà de 500 m<sup>2</sup> de SHON.

## Hôtels - restaurants - salles de spectacles

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 place/chambre supplémentaire au-delà de 100 chambres et 1 place d'autocar pour 50 chambres ;
- 1 place pour 3 couverts ;
- 1 place pour 3 places de spectacles.

## Equipements privés, publics ou collectifs :

Le nombre de places doit correspondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## 2. – Localisation

La localisation des places de stationnement doit respecter les règles suivantes :

### véhicules utilitaires

Hormis les aires d'attente, ces parkings ne peuvent être implantés dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Ils sont localisés, soit latéralement, soit postérieurement aux bâtiments.

### Véhicules du personnel et des visiteurs.

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être implantés dans les marges de reculement paysagères imposées le long des voies.

## **S'agissant des secteurs AUBg et AUBh**

### 1. – Nombre d'emplacements

- Maisons individuelles : 2 places par logement ;
- Autres types de logements : 1,5 places par logement ;
- Hôtels : 1 place/chambre jusqu'à 100 chambres, 0,5 places/chambre supplémentaire et 1 place d'autocar pour 50 chambres ;
- Restaurants : 1 place pour 3 couverts ;
- Services, activités, commerces : 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Les équipements publics et collectifs : le nombre de places doit correspondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **S'agissant des secteurs AUBi et AUBj**

Le nombre de places à réaliser doit être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant le nombre d'usagers défini préalablement.

<b>ARTICLE AUb13. -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>
--

**S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd et Aube**

Les espaces verts à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manoeuvre et de livraison, etc.) doivent couvrir une superficie minimale de 20% de la superficie de chaque lot et doivent être traités par des plantations et des pelouses.

Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics et doivent être traités en jardin à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>, ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou de 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

Les essences d'arbres sont adaptées aux conditions locales.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les bandes paysagères réservées le long de l'autoroute A4, respectivement de 10 et 25 mètres, doivent être traitées exclusivement par des plantations.

**S'agissant du secteur AUbf**

Les plantations et aménagements paysagers doivent tenir compte du caractère spécifique des vergers.

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manoeuvre et de livraison, etc) doivent couvrir une superficie minimale de 25 % de la superficie de chaque lot et être traités par des plantations et des pelouses. Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

**S'agissant des secteurs AUbg et AUbh**

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manoeuvre et de livraison, etc.) doivent couvrir une superficie minimale de 25 % de la superficie de chaque lot et être traités par des plantations et des pelouses. Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

**S'agissant des secteurs AUbi et AUbj**

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manoeuvre et de livraison, etc.) doivent couvrir une superficie minimale de 15 % de la superficie de chaque lot et être traités par des plantations et des pelouses. Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

### **SECTION III. – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUb14. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **S'agissant des secteurs AUba, AUbb, AUbc, AUbd et Aube**

La réceptivité globale des 5 secteurs visés, en tant que surface de plancher hors œuvre nette, ne peut dépasser 505.000 m<sup>2</sup>.

##### **S'agissant du secteur AUbf**

La réceptivité globale du secteur, en tant que surface de plancher hors oeuvre nette, ne peut dépasser 2 000m<sup>2</sup>.

##### **S'agissant du secteur AUbi**

La réceptivité globale du secteur, en tant que surface de plancher hors oeuvre nette, ne peut dépasser 20 000 m<sup>2</sup>.

##### **S'agissant du secteur AUbj**

La réceptivité globale du secteur, en tant que surface de plancher hors oeuvre nette, ne peut dépasser 14 500 m<sup>2</sup>.