



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du

- 9 AVR. 2018

Le Maire



BD DU GÉNÉRAL DE GAULLE

PA10. Règlement

BD DU GÉNÉRAL DE GAULLE – VIGNEUX DE BRETAGNE



Version du 18 janvier 2018

Maîtrise d'ouvrage :

SAS VAL D'ERDRE PROMOTION

6 rue de Thésallie – BP4439 44244 LA CHEPPELLE SUR ERDRE Cedex
Tél. 02.28.01.28.30 Email : direction.realisations@perion-immobilier.com



Architecte Urbaniste :

Dominique DUBOIS

13, Allée Guillaume Dupuytren
SAINT-HERBLAIN - 44800

Dominique DUBOIS
Architecte Urbaniste

Maîtrise d'œuvre : **AGEIS**

3, rue de la Planchonnais – 44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

Tél. 02.51.85.02.03 Email : info@ageis-ge.fr



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU PLU EN VIGUEUR	3
LES TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ	3
LES IMPLANTATIONS	3
LE STATIONNEMENT	3
SURFACE MAXIMALE À IMPERMÉABILISER	3
TABLEAU DES SUPERFICIES	4
ANNEXE : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR	5

RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain à ce jour dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune (Zone UB). Il est complété par les points suivants.

LES TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ

Sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

LES IMPLANTATIONS

Les constructions principales seront implantées suivant les règles du PLU et les zones d'implantation qui figurent sur le plan de composition (cf. PA4. Plan de composition d'ensemble du projet).

Les abris de jardin pourront être implantés en dehors de la zone de constructibilité pour l'habitation principale définie sur le plan de composition. Leur implantation devra néanmoins respecter les règles du PLU en vigueur.

LE STATIONNEMENT

La voirie prévue pour l'opération desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette voirie.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot un emplacement de 5,00m minimum de profondeur par 5,00m minimum de largeur.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

SURFACE MAXIMALE À IMPERMÉABILISER

Les lots bénéficient d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 43% (exemple : $491\text{m}^2 (S_{\text{Terrain}}) \times 0,43 (\text{Coeff d'imperméabilisation}) = 211\text{m}^2$ de surface maximum à imperméabiliser).

Les surfaces imperméabilisées comprennent : les toitures, les enclaves privées, les terrasses, les cheminements à l'intérieur de la parcelle et les abris de jardins.

TABLEAU DES SUPERFICIES

N°	Typologie	Surface total des lot ou lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface maximum à imperméabiliser	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	424 m ²	1	1	182 m ²	200 m ²
2	Lot Libre	382 m ²	1	1	164 m ²	200 m ²
3	Lot Libre	424 m ²	1	1	212 m ²	200 m ²
4	Lot Libre	491 m ²	1	1	211 m ²	200 m ²
5	Lot Libre	456 m ²	1	1	196 m ²	200 m ²
6	Lot Libre	440 m ²	1	1	189 m ²	200 m ²
7	Lot Libre	476 m ²	1	1	203 m ²	200 m ²
TOTAL		3165 m ²	7	7	1360 m ²	1400 m ²

Surface du périmètre provisoire	5559 m ²
Surface privative	3165 m ²
Surface espaces communs	495 m ²
Nombre total de logements	7 log.
Nombre de lots créés	7 lots
Nombre de logement / hectare	19 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	452 m ²
Ratio stationnement	0,3 place/logement
Surface de plancher disponible	1500 m ²
Surface de plancher distribuée	1400 m ²
Surface de plancher résiduelle	100 m ²

ANNEXE : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés. Déboisement éventuel indiqué sur les plans du permis.	Déboisement sur le lot y compris dessouchage. Nivellement à l'intérieur des terrains cédés. Drainage. Remblaiement et stabilisation. Évacuation des déchets ou déblais excédentaires. Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé. Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes. Busage du fossé en entrée d'opération	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret Raccordement sur fossé communal	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété. Mise à niveau des tabourets de branchement EP. Fourniture et pose des pièges à eaux. Fourniture et pose d'un système individuelle de traitement des EU.
Eau potable	Réseau sur domaine public. Pose du coffret en limite du domaine public.	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour. Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation. En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT. L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS.	

Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement BT à l'intérieur du lot à partir du coffret. La pose du compteur.
Téléphone	Réseau général. Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage. Pose d'un citerneau de branchement.	Tous réseaux à l'intérieur du lot à partir du citerneau de branchement.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement. Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement. Élagage des arbres en périphérie.	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons. Pose des clôtures. Respect du règlement du lotissement. Clôture laissant accès aux compteurs.
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 480 € TTC
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale 100€.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

1.2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- 1.2.1. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- 1.2.2. Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine à dominante d'habitat ;
- 1.2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article Ua 2 ;
- 1.2.4. Le stationnement et les garages collectifs des caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.2.5. Les terrains de camping ;
- 1.2.6. Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.2.7. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.2.8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 5 véhicules ;
- 1.2.9. Les carrières.

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

2.1. Sont admises :

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2.2. Les occupations et utilisations du sol :
 - Non interdites à l'article Ub1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
 - Et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - Qu'elles soient soumises à déclaration ;

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier ;
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.2.3. Dans les secteurs de « mixité sociale » repérés au plan par des croisillons, les programmes de constructions à usage d'habitation doivent satisfaire aux dispositions précisées à l'annexe n°1 du présent règlement.
- 2.2.4. Dans les « secteurs soumis à OAP », les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui les concernent (pièce n°5 du PLU).

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- 3.1.1. 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 des lois en vigueur. 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.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4.00 m.
- 3.1.3. Sur le réseau départemental, RD 42, RD 49, RD 81, RD 281 (section sud), RD 381, RD 326, RD 965, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

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

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales ».

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'assainissement. A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

4.2.2. Eaux résiduelles non domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'assainissement. A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- L'éclairage public des espaces communs ouverts à la circulation des véhicules, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 5 SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- Routes départementales hors agglomération : retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe. Toutefois, pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul le long des routes départementales, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur

implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

- Autres cas de figure : retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction d'une annexe à distance de la construction principale est situé sur un terrain bordé par deux voies publiques ou plus ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux publics ou d'intérêt collectifs.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront être d'une hauteur inférieure ou égale à 3.20m au droit de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et aux réseaux publics ou d'intérêt collectifs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions s'implanter soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5.80 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- 10.2. Les constructions implantées en limite séparative devront être d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'égout, au droit de la limite séparative.
- 10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables (notamment transport et distribution d'énergie électrique), cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur, les toitures et les clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1. Principe

Constructions existantes et rénovations (changements de destination, etc.) :

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- Soit maintenir la composition générale existante,
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Constructions nouvelles et extensions :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.2. Règles particulières

11.2.1. Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux joints par un même faitage dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou, pour les extensions, identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect et de tenue identique. L'utilisation de couverture en tuiles pourra uniquement être admise dans le cas d'extensions de bâtiments déjà couverts en tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. L'utilisation de bacs acier et shingles est autorisée.

L'utilisation de toits terrasse est admise sur une surface maximale de 30% de l'emprise totale de la construction sauf pour les équipements publics et les constructions commerciales où ils peuvent couvrir l'ensemble de la construction.

Si des châssis de toit sont prévus, ils seront intégrés dans l'épaisseur du toit.

11.2.2. Facades

D'une manière générale, les teintes des façades doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes et doivent présenter majoritairement des teintes claires.

De plus, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Constructions existantes :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite).

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements, ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.

11.2.3. Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect.

La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

En cas de création de clôture :

D'une manière générale, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.).

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité et de visibilité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat : elles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

Elles seront constituées :

- Soit de murs de soubassement de 1 m de hauteur maximum. Ces murs pourront être à l'ancienne, dits en « pierres sèches », ou enduits à « pierre vue », ou en maçonnerie enduite en harmonie avec la construction principale d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierres. Ils pourront être surmontés d'une grille ou grillage, d'une haie, de lisses en bois, de claustra, etc. Le tout n'excédera pas 1,60 m.
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage n'excédant pas 1,60 m.

L'utilisation de bâches (type brise vent), de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 1.80 m.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

11.2.4. Annexes

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les matériaux type métal, tôle, sont interdits.

La toiture des annexes sera réalisée avec des matériaux d'aspect mat et sombre. Les toitures terrasse et mono-pentes sont autorisées.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdites.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il sera notamment exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation

- Deux places de stationnement par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination.
- Une place de stationnement est exigée par logement social ou en cas de division de logement existant.
- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée.
- Pour les opérations de plus de 4 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 5 logements.

12.2. Autres constructions

- Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher au-delà de 150m² de surface de plancher.

12.3. Modalités d'application

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.4. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnements à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces collectifs doivent être paysagés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 10 logements :

20 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace commun (espaces verts, espaces de jeux) et planté d'arbres de haute tige sous forme de mails plantés, de contre-allées vertes... La localisation de ces espaces devra permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers. Ces espaces verts pourront accueillir les installations de géothermie.

Surfaces végétalisées :

- A l'échelle de la parcelle, 50% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

- Dans le cas où les aménagements futurs ne permettraient pas d'atteindre ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE Ub 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Sans objet.