



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du : *19-12-2018*

A Autun, le : *19 - 12 - 2018*

le 2^{ème} Vice-Président délégué,



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE ORDINAIRE DU 19 DECEMBRE 2018

ETAIENT PRESENTS : MM Jean-Claude NOUALLET, délégué d'Anost, Jean-Paul LEBEIGLE, délégué d'Antully, Vincent CHAUVET, Mme Monique GATIER, M Jacques PALLOT (jusqu'à la question n°2^e), Mmes Pascale BILLIER, Andrée ALIX COUDRAY, Josette JOYEUX (à partir de la question n°6), M Roland BOISSARD, Mme Cathy NICOLAO VALACCI (jusqu'à la question n°6), MM Gilbert DARROUX, Hubert LOBREAU, Mmes Delphine FLORAND, Régine DEVOUCOUX, MM Patrick GUILLET, Roger VERNAY, Alain DURAND, Rémy CHANTEGROS, Bertrand JOLY, Mme Marie MARIN (jusqu'à la question n°4), délégués d'Autun, Michel BELHOMME (jusqu'à la question n°6), délégué d'Auxy, Bernard JOLY, délégué de Barnay, Christian GILLOT, délégué de Broye, Fabrice VOILLOT, délégué de Charbonnat, Michel CRIQUI, délégué de Chissey en Morvan, Jean-Louis LAURENT, délégué de Collonge la Madeleine, Mme Monique LAURENT, suppléante (remplaçant M Gérard BERGERET), déléguée de Cordesse, M Emile LECONTE, Mme Claude FLECHE MOREAU, délégués de Couches, Mme Dominique COULON, déléguée de Curgy, MM Norbert ESTIENNE, suppléant (remplaçant M Guy-François VERDIER), délégué de Cussy en Morvan, M Michel LARGY, délégué de Dracy Saint-Loup, Georges BUDIN, délégué de Dracy Lès Couches, Claude MERCKEL, Michel PARIZE, Mme Marie-Lou CONDETTE, délégués d'Épinac, Dominique COMMEAU, Mme Odile MANEVAL, délégués d'Étang sur Arroux, MM Jean-Claude LAVESVRE, suppléant (remplaçant Mme Anne-Marie MARILLER), délégué de La Celle en Morvan, Jean-Paul LORIOT, délégué de La Chapelle sous Uchon, Mme Marie-Claude BARNAY, déléguée de La Grande Verrière, MM Daniel DAUNOT, délégué de La Petite Verrière, Yannick BOUTHIERE, délégué de La Tagnière, Gérard COULPIED, délégué de Monthelon, Mme Véronique PROST, déléguée de Morlet, Mme Agnès COMEAU (jusqu'à la question n°6), déléguée de Saint-Didier sur Arroux, MM Jean SIMONIN, délégué de Saint-Émiland, Xavier DUVIGNAUD, délégué de Saint-Eugène, Norbert LABILLE, délégué de Saint-Forgeot, Franck LEQUEU, suppléant (remplaçant M Didier OUGEOT), délégué de Saint-Gervais sur Couches, Gérard POIGNANT (jusqu'à la question n°6), délégué de Saint-Jean de Trézy, Mme Anne-Marie DUCREUX, déléguée de Saint Léger sous Beuvray, MM Sylvain CHAVY, délégué de Saint-Martin de Commune, Henri KUZBIK, suppléant (remplaçant M Jean-Claude DESSENDRE), délégué de Saint-Maurice lès Couches, Denis LUNEAU, délégué de Saisy, Jean-Baptiste PIERRE, délégué de Sommant, Emmanuel ROUCHER (jusqu'à la question n°6), suppléant (représentant M Daniel MALLARD), délégué de Sully, Jean-Louis PORCHERET (jusqu'à la question n°6), délégué de Tintry, délégués communautaires.

SECRETARE DE SEANCE : M Vincent CHAUVET.

ONT DONNE POUVOIR : M Rémy REBEYROTTE à M Roger VERNAY, Mme Josette JOYEUX à Mme Andrée ALIX COUDRAY (jusqu'à la question n°6), M Pascal POMAREL à M Gilbert DARROUX, Mme Marie-Claire TELLIER à Mme Régine DEVOUCOUX, Mme Cathy NICOLAO VALACCI à M Vincent CHAUVET (à partir de la question n°6), M Frédéric HUEBER à M Roland BOISSARD, Mme Martine DUFRAIGNE à M Rémy CHANTEGROS, Mme Marie MARIN à Bertrand JOLY (à partir de la question n°4), MM André BONNET à M Dominique COMMEAU, André LHOSTE à Mme Dominique COULON, Hervé BOUARD à Mme Véronique PROST, Jean-Camille JEANNIN à Mme Odile MANEVAL, Michel MENAGER à M Jean-Paul LORIOT, André JARLOT à Daniel DAUNOT, Christian DEMIZIEUX à Mme Anne-Marie DUCREUX.

ABSENTS : Mme Julie REGOND, MM Jean-François LAGNEAU, Thierry BABOUILLARD, Mme Marie-Claude BONNOT, Marie VOURIOT THUZET, MM Hubert LACHAUD, Camille FICHOT, Armand DUFOUR, Marc PERILLAT, Jean-Louis MARTIN, Gérard TREMERAY, Michel PILARD, Mme Marguerite ROY, MM Pierre LABRUYERE, Jean-Yves JEANNIN, Jean-Marc DUMONT.

2018/172

Objet : Approbation de la modification du PLU d'Étang-sur-Arroux.

Chers Collègues,

Vu les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 concernant la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État,

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2015 relatif à la prise de compétence « Documents d'urbanisme » par la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2016 créant, à compter du 1^{er} janvier 2017, la nouvelle Communauté de Communes du Grand Autunois - Morvan issue de la fusion avec l'ancienne Communauté de Communes Beuvray - Val d'Arroux et de l'extension aux communes de Couches, Dracy-Les-Couches, Saint-Maurice-Les-Couches et Saint Jean-De-Trézy,

Vu l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 modifiant les statuts de l'EPCI,

Vu la délibération du conseil municipal d'Etang-sur-Arroux du 2 décembre 2014 approuvant la dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune,

Vu la délibération du conseil communautaire du 29 mai 2017 engageant une procédure de modification du PLU d'Etang-sur-Arroux,

Vu les évolutions à apporter au PLU concernant exclusivement le secteur d'habitat des Guillemaux et consistant notamment à :

- réajuster les contours des zones UB, 1AU et 2AU,
- revisiter le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquant à ce secteur,

Vu les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme fixant le cadre de la procédure de modification,

Vu le bilan de la concertation publique mise en œuvre (aucune observation ou demande écrite n'a été communiquée en mairie d'Etang-sur-Arroux ou au pôle Urbanisme de la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan),

Vu les avis favorables des personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée durant 31 jours en mairie d'Etang-sur-Arroux du mardi 25 septembre 2018 au jeudi 25 octobre 2018 inclus,

Vu le procès-verbal de synthèse, le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur émettant également un avis favorable sur le projet de modification du PLU,

Considérant qu'à ce stade de la procédure, le dossier peut désormais être approuvé en l'état, conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité

- **APPROUVE** la modification du PLU d'Etang-sur-Arroux.

La délibération du conseil communautaire deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 du code de l'urbanisme et aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT.

En application des articles L.153-44, R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la délibération d'approbation produira ses effets juridiques après l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité suivantes :

- affichage à l'hôtel communautaire et en mairie d'Etang-sur-Arroux durant un mois,
- publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan,
- parution d'une annonce légale dans un journal diffusé dans le département.

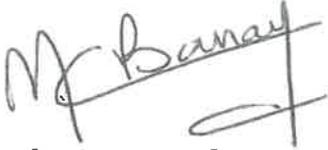
En complément de ces mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme, une information sera mise en ligne sur les sites internet de la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan et de la commune d'Etang-sur-Arroux.

Le PLU modifié sera tenu à la disposition du public à l'hôtel communautaire et en mairie d'Etang-sur-Arroux, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Certifié exécutoire pour avoir été reçu à la sous-préfecture, le 27 DEC. 2018 et publié, affiché ou notifié, le 27 DEC. 2018
La Présidente,
Marie-Claude BARNAY

Pour le Président,
le 2^{ème} Vice-Président délégué,

Michel BELHOMME


Fait les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme
La Présidente,
Marie-Claude BARNAY



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du : *19-12-2018*

A Autun, le : *19-12-2018*

Le 2^{ème} Vice-Président délégué,



COMME

Préambule :

Approuvé par délibération du conseil municipal du 2 décembre 2014, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Etang-sur-Aroux doit aujourd'hui quelque peu évoluer afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier porté par un bailleur social sur le secteur d'habitat des Guillemaux (secteur situé à l'Ouest du centre-bourg).



Cette opération est envisagée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun qui a été engagée par la Communauté de Communes du Grand Autunois-Morvan, autorité compétente en matière de planification urbaine (arrêté de Monsieur le Président du 29 mai 2017 et délibération du conseil communautaire du 29 juin 2017).

Le champ d'application de cette procédure est fixé par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

L'opération concerne 3 zones du PLU applicable :

- la zone UB constructible immédiatement, située en périphérie du centre ancien et accueillant majoritairement des logements de type pavillonnaire,
- la zone 1AU dédiée au développement de l'habitat à court terme et constructible sous certaines conditions,
- la zone 2AU prévue également pour le développement de l'habitat mais à plus long terme et nécessitant une modification du document de planification en cas d'ouverture à l'urbanisation.

Plus précisément, la procédure vise à redéfinir le zonage réglementaire s'appliquant à la parcelle cadastrée section OF n° 133 de la façon suivante :

- reclassement de 2AU en 1AU de la partie Nord-Ouest (700 m²)
- reclassement de 1AU en UB de la partie Est (1500 m²)

Ces modifications vont ainsi rendre possible le développement du quartier d'habitat des Guillemaux susceptible d'accueillir un programme immobilier de l'OPAC 71 (logements jumelés ou en bande).

La réalisation de ce programme immobilier s'inscrira dans le cadre d'une opération groupée, le complément de surface reclassée en zone 1AU (700 m²) permettant d'envisager la création d'un espace de « respiration » et de « centralité » à proximité des logements, et donc d'améliorer la qualité urbaine du nouveau quartier.

En outre, afin d'optimiser la surface disponible et concevoir au mieux cette extension du centre-bourg, il est proposé de réajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme suit :

- le principe de la voie centrale de desserte est supprimé (la zone est déjà accessible par le côté Ouest du site, la future route pouvant ultérieurement desservir les parcelles situées au Nord et faisant l'objet d'un classement en zone 2AU),

- un cheminement doux sera également créé pour accéder au quartier (le tracé de ce cheminement doux pourra être ajusté au moment du dépôt du permis d'aménager),

- une haie le long de la voie d'accès permettra de structurer la nouvelle configuration des lieux et de mieux traiter sur le plan paysager l'interface entre les prairies agricoles et l'espace ouvert à l'urbanisation.

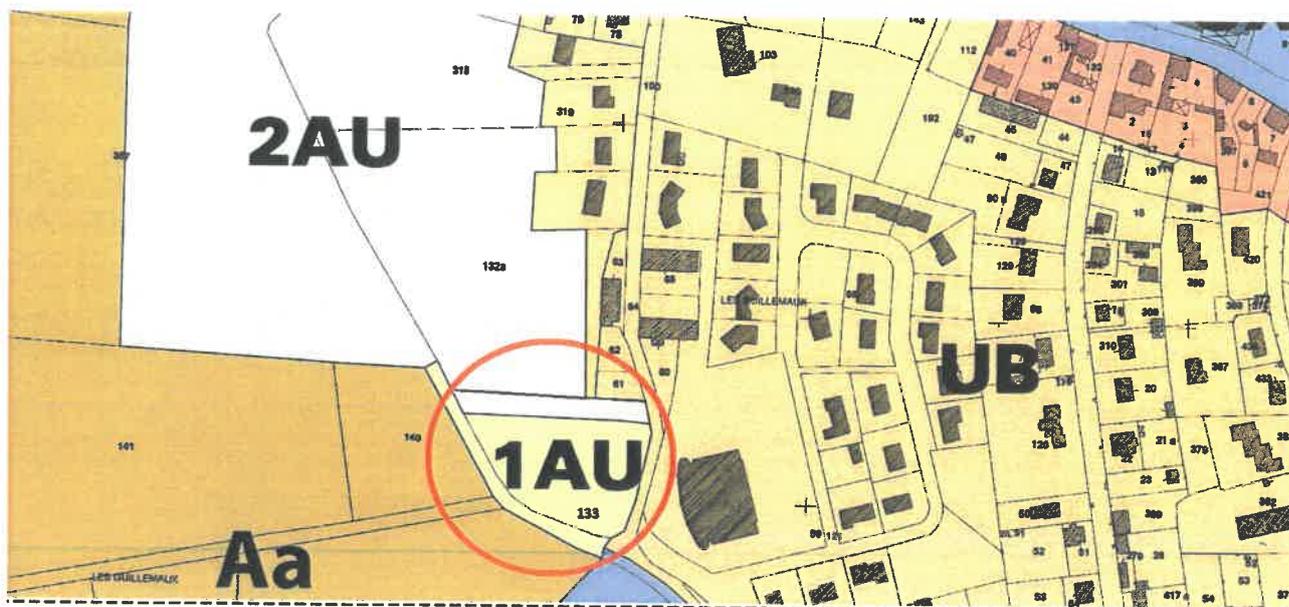
Concernant la partie Est de la parcelle cadastrée section OF n°133 (partie qui n'est pas concernée par le projet OPAC), il est prévu de reclasser celle-ci en zone UC. En effet, le long de la route desservant le gymnase, les élus souhaitent boucler l'urbanisation de l'îlot résidentiel en y accueillant prioritairement de l'habitat individuel pur.

Aussi et compte tenu du règlement graphique en vigueur à ce jour, il est proposé d'étendre légèrement la zone UB existante afin d'y intégrer cette partie Est de la parcelle 133 sur laquelle 2 à 3 pavillons d'habitation supplémentaires seront constructibles au coup par coup.

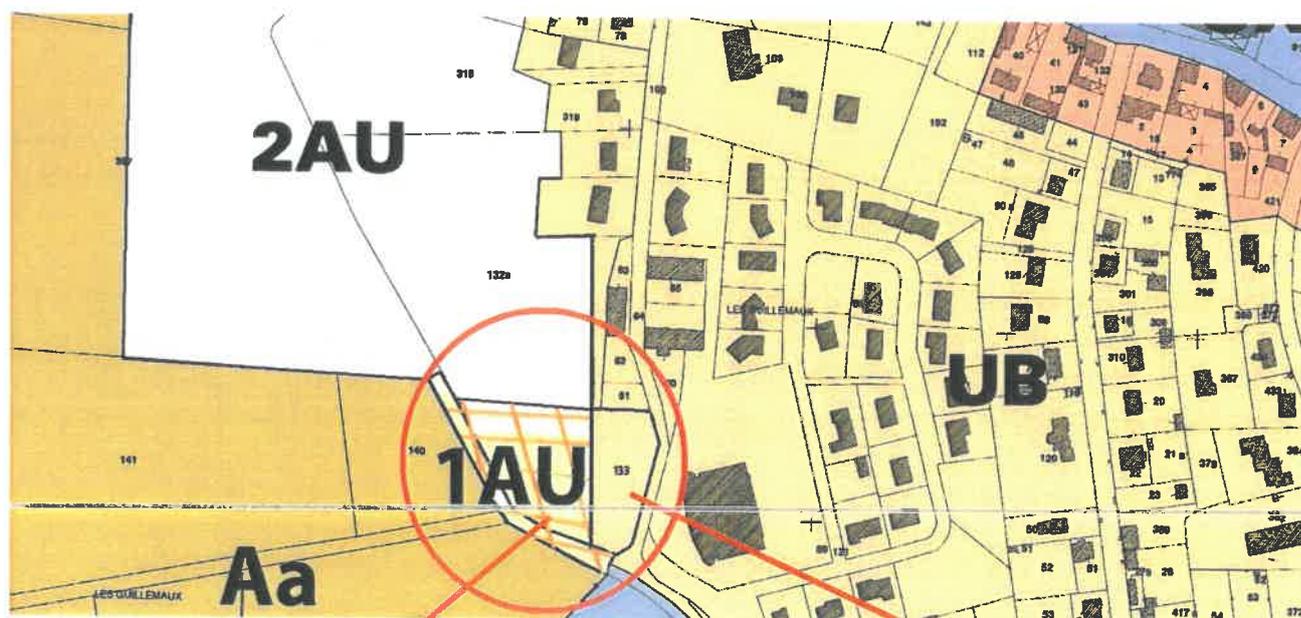
S'agissant enfin du règlement d'urbanisme, la présente procédure est l'occasion de modifier le contenu des articles 1AU3 et 1AU14. Pour simplifier l'aménagement des nouveaux quartiers et favoriser leur densification, il s'avère effectivement opportun de supprimer la largeur minimale des voies de desserte des zones 1AU ainsi que le Coefficient d'Occupation des Sols s'appliquant au sein de ces zones.

I. Modifications apportées au plan de zonage :

Avant modification du PLU :



Après modification du PLU :



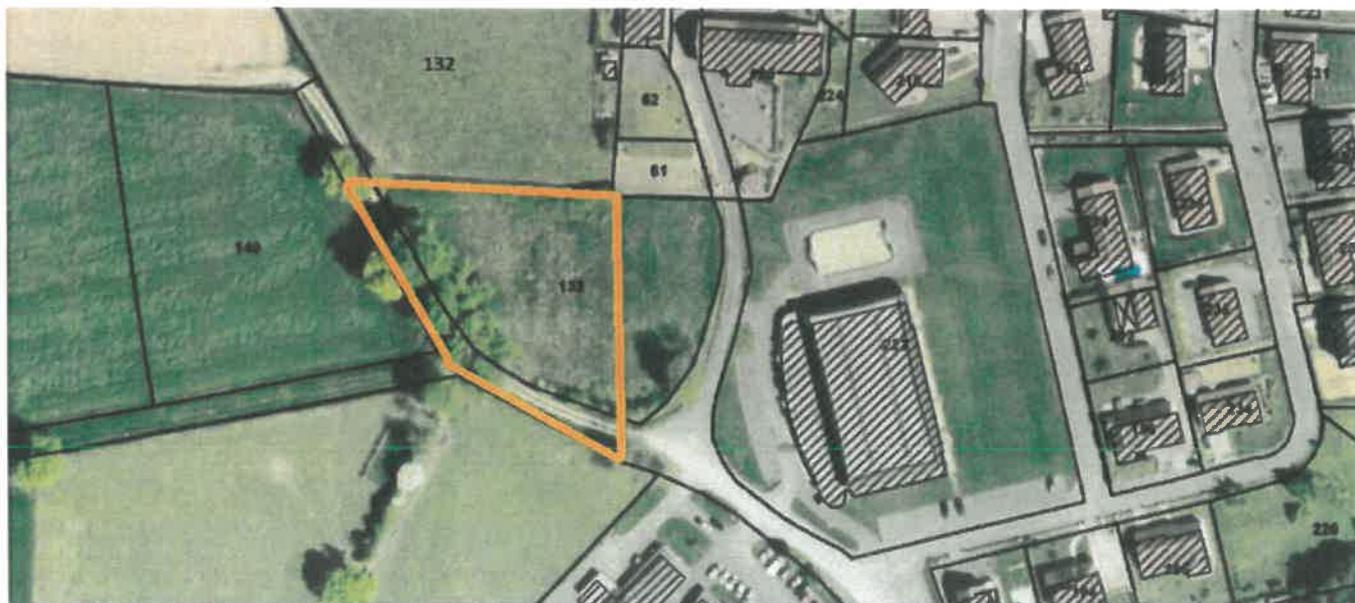
Nouveaux contours de la zone 1AU
(partie Ouest de la parcelle 133)

Nouveaux contours de la zone UB
(partie Est de la parcelle 133)

Légende :

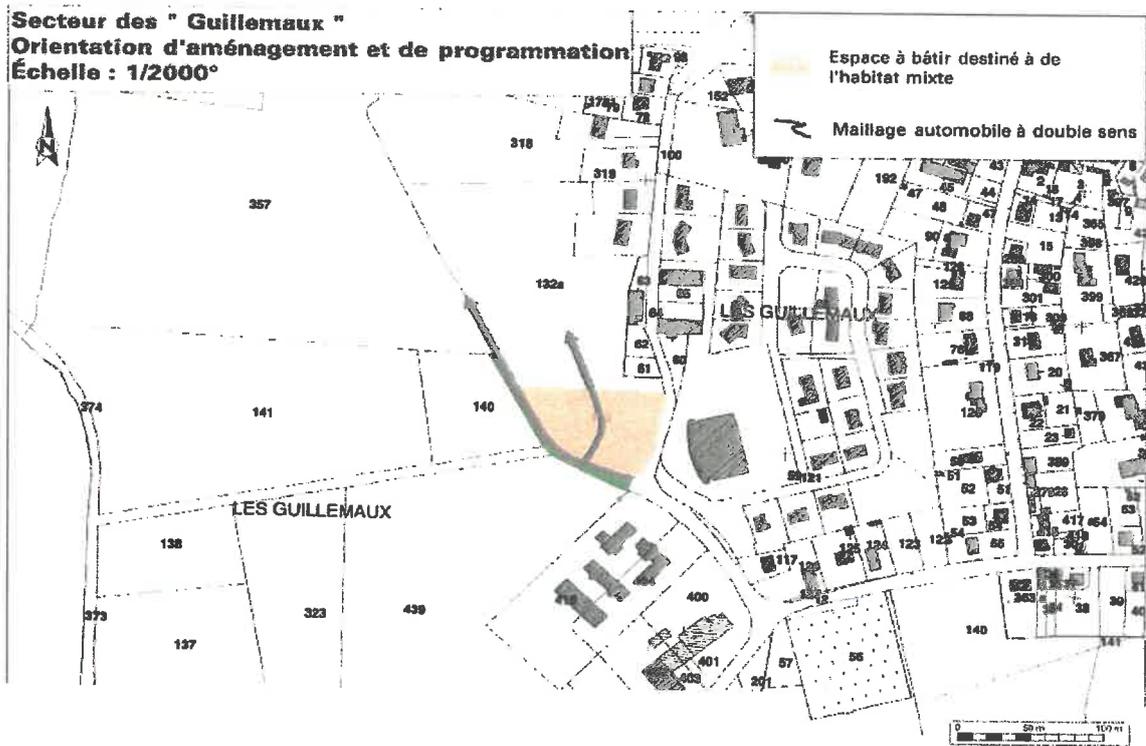
| | |
|--|--|
| UA Zone urbaine correspondant au centre ancien | A Zone agricole |
| UAi Secteur du centre ancien soumis aux risques d'inondation | Aa Zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée |
| UB Zone urbaine en périphérie du centre ancien et de type pavillonnaire | Ah Secteur agricole dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe |
| UBi Secteur de la zone UB soumis aux risques d'inondation | N Zone naturelle |
| UL Zone urbaine destinée aux équipements | Nh Secteur naturelle dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe |
| ULi Secteur de la zone UL soumis aux risques d'inondation | NL Secteur naturel à vocation de loisirs |
| UX Zone urbaine destinée aux activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale | NL* Secteur naturel à vocation de station d'astronomie |
| UXd Zone urbaine destinée aux activités de la déchetterie | Ni Secteur naturel inondable |
| 1AU Zone de développement à court terme |  Repérage des sites agricoles au 1er janvier 2014 |
| 1AUc Zone de développement à court terme où l'assainissement autonome sera obligatoire |  Haies et ripisylves repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme |
| 2AU Zone de développement à long terme nécessitant une modification du PLU |  Bâtiments repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme |
| |  Repérage au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme |
| |  Bâtiments repérés au titre de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme |
| |  Espaces Boisés Classés |

Périmètre du projet immobilier OPAC :

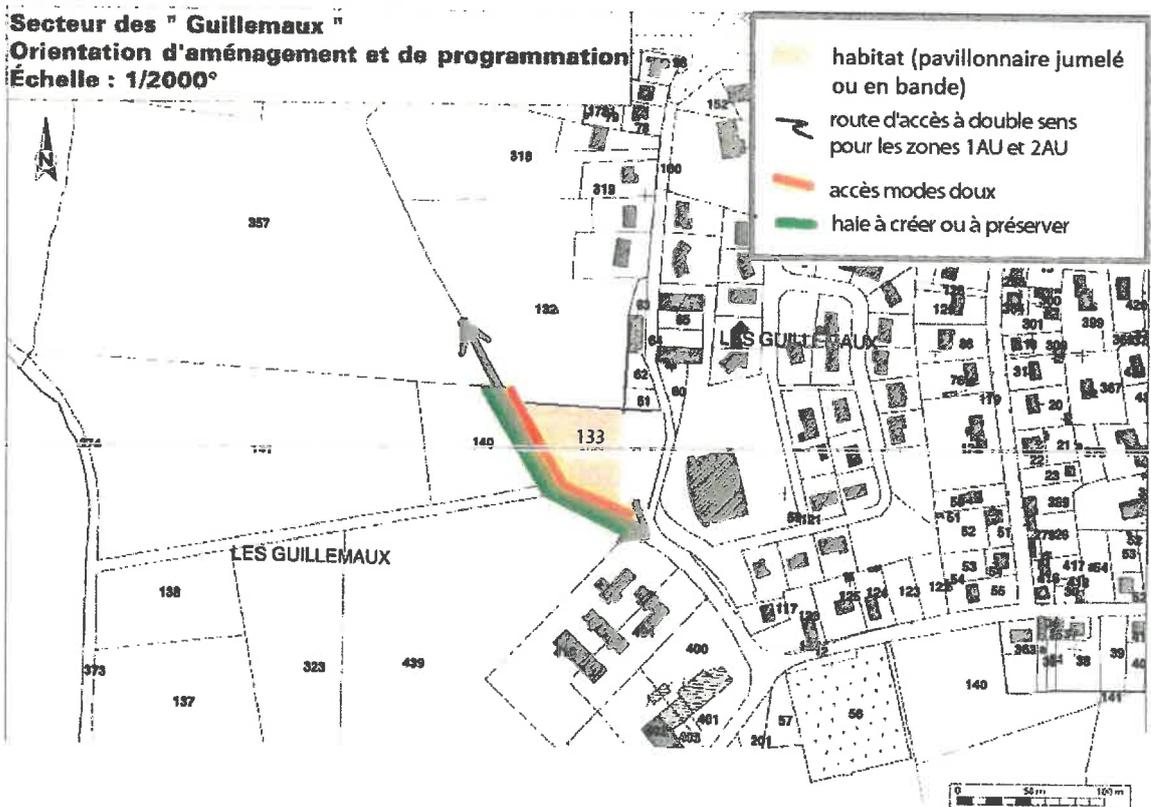


II. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Avant modification du PLU :



Après modification du PLU :



A noter : les dispositions écrites des OAP du secteur d'habitat des Guillemaux demeurent inchangées.

III. Modifications apportées au règlement d'urbanisme :

Pour permettre la réalisation du projet immobilier de l'OPAC sur le site des Guillemaux et compte tenu des modifications de zonage envisagées, il s'avère opportun de supprimer la disposition de l'article 1AU3 du règlement prévoyant que « *les voiries nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une plate-forme d'une emprise minimum de 8 mètres* ».

Il est proposé à la place la rédaction suivante : « *les dimensions, formes et caractéristiques techniques de toutes les voies ouvertes à la circulation seront adaptées aux usages que ces voies supportent ou aux opérations qu'elles sont appelées à desservir* ».

En outre, cette nouvelle rédaction sera davantage cohérente avec le contenu des OAP (fixant une largeur maximale de chaussée de 5 mètres pour les voiries à doubles sens et de 3,5 mètres pour les voiries à sens unique).

Par ailleurs, afin de faciliter l'urbanisation des zones 1AU et favoriser la densification des nouveaux quartiers, il convient de supprimer le coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,35 fixé à l'article 1AU14 du règlement.

IV. Incidences sur l'environnement :

Aujourd'hui, la parcelle 133 est déjà ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de la présente procédure et pour les raisons décrites précédemment, seule une partie de cette parcelle est reclassée en 1AU (bande de 700 m² au Nord) et en UB (bande de 1500 m² à l'Est).

Les réseaux publics d'eau et d'assainissement existent au droit des parcelles reclassées en zones UB et 1AU et sont en capacité de desservir ce nouveau quartier d'habitat.

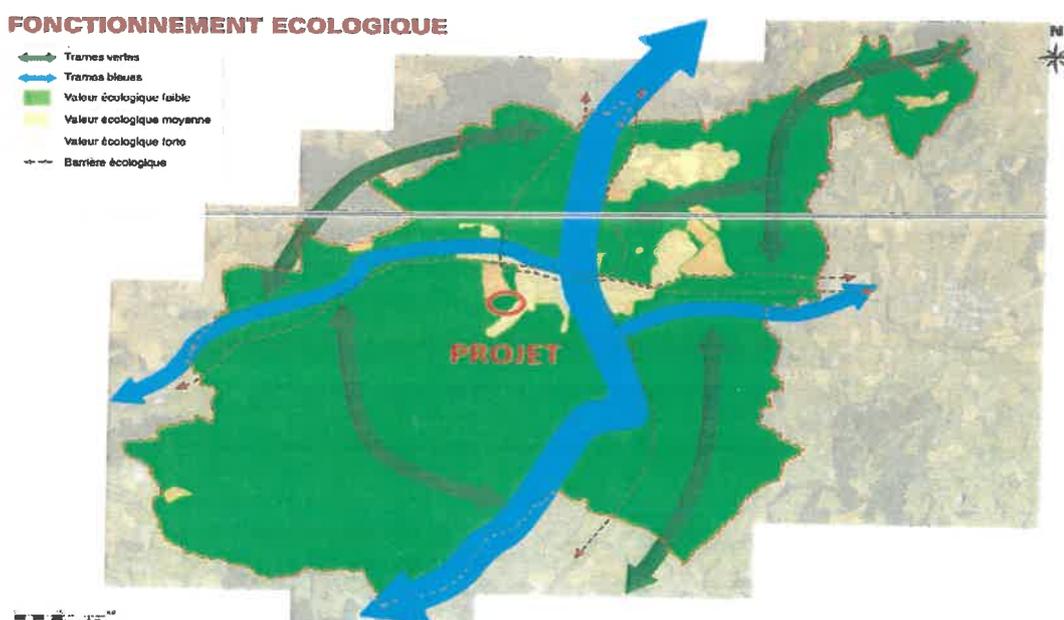
S'agissant de la trame verte, ce secteur de la commune n'est pas concerné, a priori, par un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité. Concernant la trame bleue, le site n'est pas traversé par les cours d'eau de l'Arroux, du Mesvrin et de la Braconne et il n'y est pas repéré de zones ou milieux humides particuliers.

Au demeurant, il s'agit donc d'un secteur à faible valeur écologique. De plus, comme nous l'avons vu précédemment, une haie sera préservée le long de la voie de desserte du nouveau quartier. Cette haie participera de la trame végétale permettant l'intégration paysagère des futures constructions mais constituera également un lien écologique avec le bocage délimitant les prairies voisines (ce bocage remplit diverses fonctions : alimentation et refuge pour la petite faune, protection pour le bétail, lutte contre l'érosion, rôle de tampon pour l'humidité).

Enfin, aucune protection particulière édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ne sera impactée par les changements opérés dans le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement d'urbanisme.

En regard du PLU applicable et du fonctionnement écologique du territoire, les modifications envisagées n'engendrent donc aucune nouvelle incidence significative sur l'environnement et ne remettent pas en cause les objectifs environnementaux que se sont fixés les élus en 2014 (notamment maintenir le réseau bocager et les milieux humides, sauvegarder les corridors d'envergure et les éléments de biodiversité).

Extrait du rapport de présentation du PLU applicable :



Tels sont les changements qu'il est prévu d'apporter au PLU d'Etang-sur-Arroux dans le cadre de la présente procédure.

Ces changements ne remettent pas en cause les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne sont pas de nature à générer des incidences significatives pour l'environnement.

Les autres dispositions du document d'urbanisme restent applicables et opposables aux tiers.



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
MODIFIE**

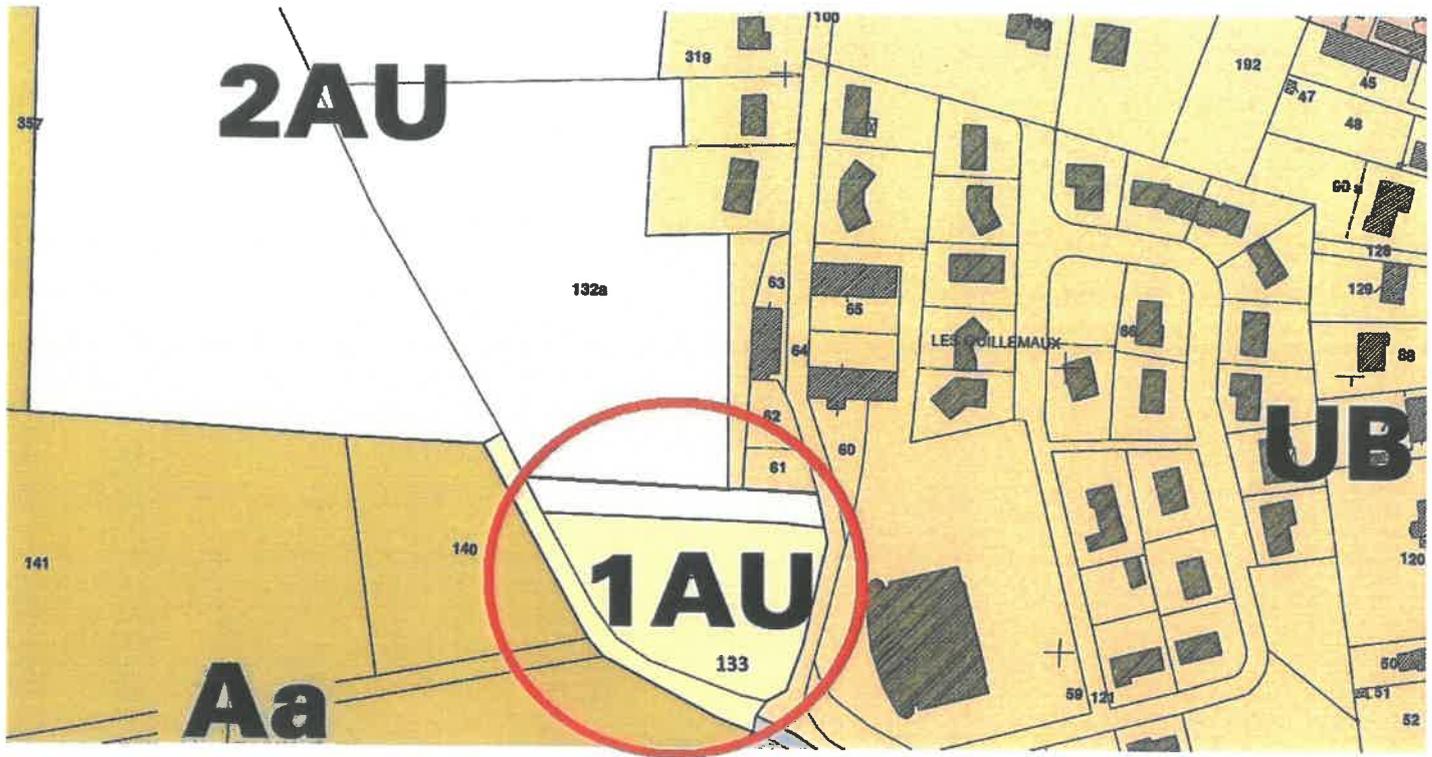
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du : *19-12-2018*

A Autun, le : *19-12-2018*

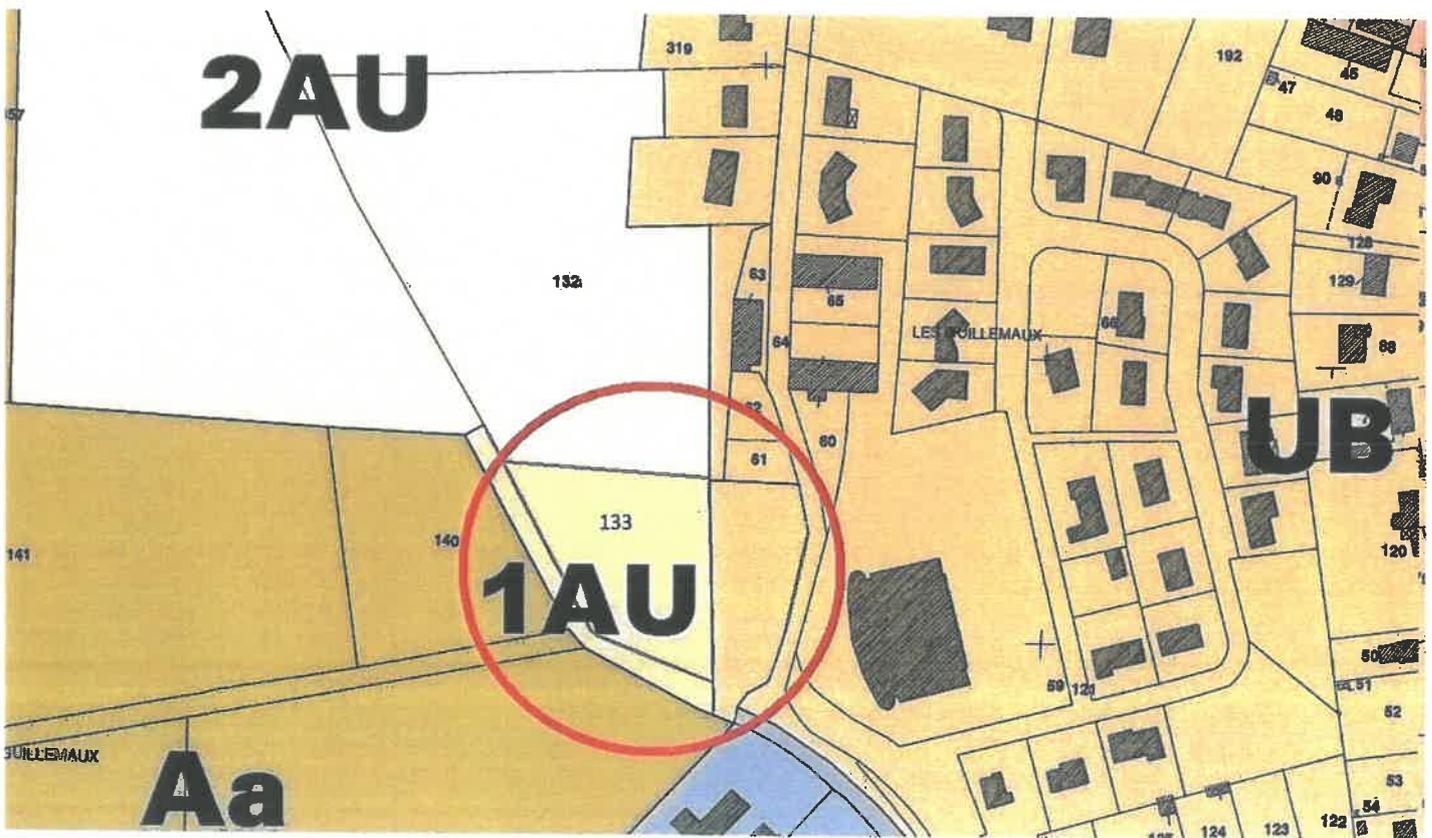
le 2^{ème} Vice-Président délégué,



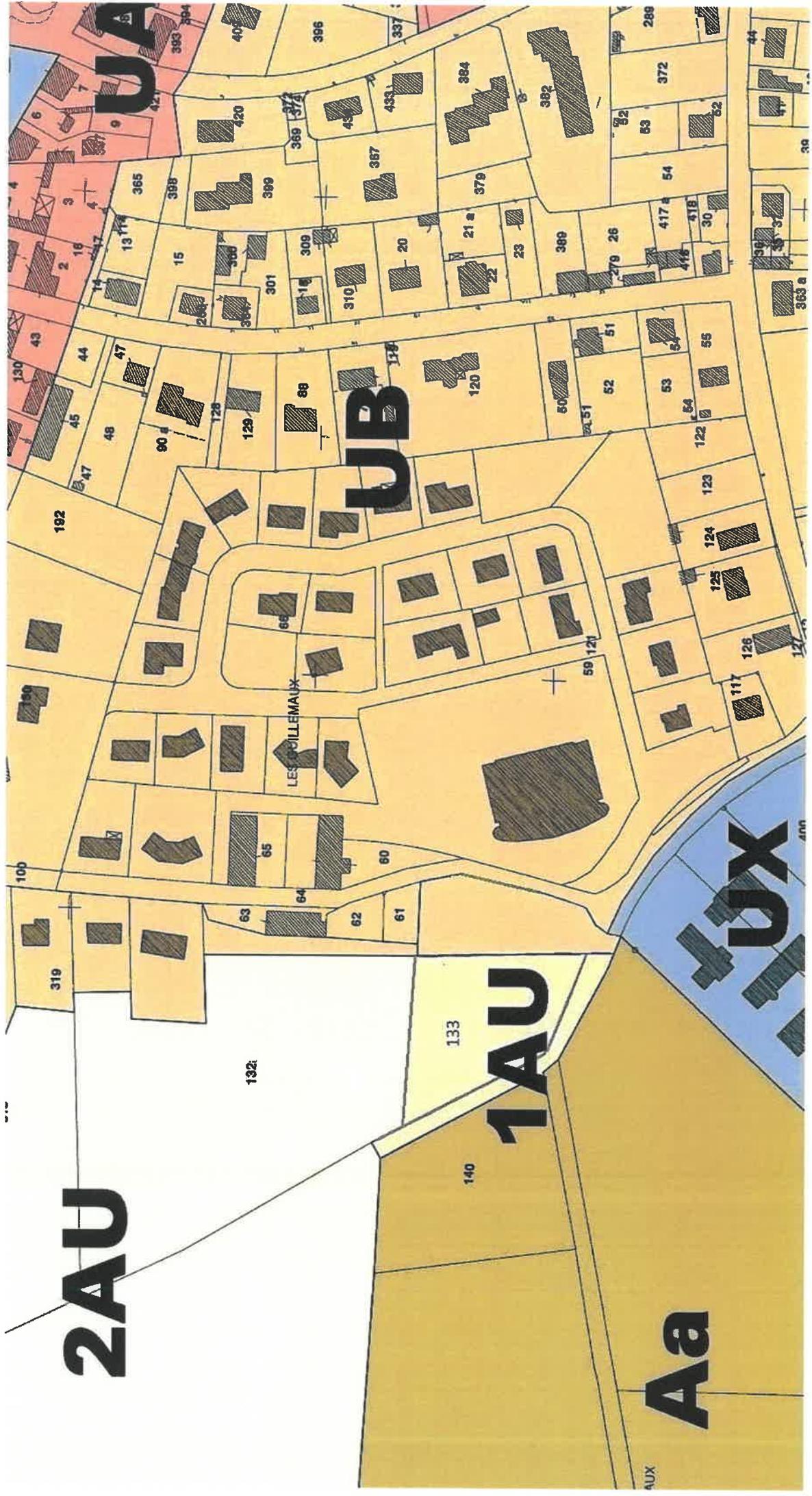
PLU AVANT :



PLU APRES :



ZONAGE SUITE A LA MODIFICATION DU PLU



Légende :

| | |
|--|--|
|  Zone urbaine correspondant au centre ancien |  Zone agricole |
|  Secteur du centre ancien soumis aux risques d'inondation |  Zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée |
|  Zone urbaine en périphérie du centre ancien et de type pavillonnaire |  Secteur agricole dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe |
|  Secteur de la zone UB soumis aux risques d'inondation |  Zone naturelle |
|  Zone urbaine destinée aux équipements |  Secteur naturel dans lequel sont admis les aménagements, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexe |
|  Secteur de la zone UL soumis aux risques d'inondation |  Secteur naturel à vocation de loisirs |
|  Zone urbaine destinée aux activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale |  Secteur naturel à vocation de station d'astronomie |
|  Zone urbaine destinée aux activités de la déchetterie |  Secteur naturel inondable |
|  Zone de développement à court terme |  Repérage des sites agricoles au 1er janvier 2014 |
|  Zone de développement à court terme où l'assainissement autonome sera obligatoire |  Haies et ripisylves repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme |
|  Zone de développement à long terme nécessitant une modification du PLU |  Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme |
| |  Repérage au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme |
| |  Bâtiments repérés au titre de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme |
| |  Espaces Boisés Classés |



le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

**EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION MODIFIEES
(SECTEUR D'HABITAT DES GUILLEMAUX)**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du : *19-12-2018*

A Autun, le : *19-12-2018*

le 2^{ème} Vice-Président Délégué,

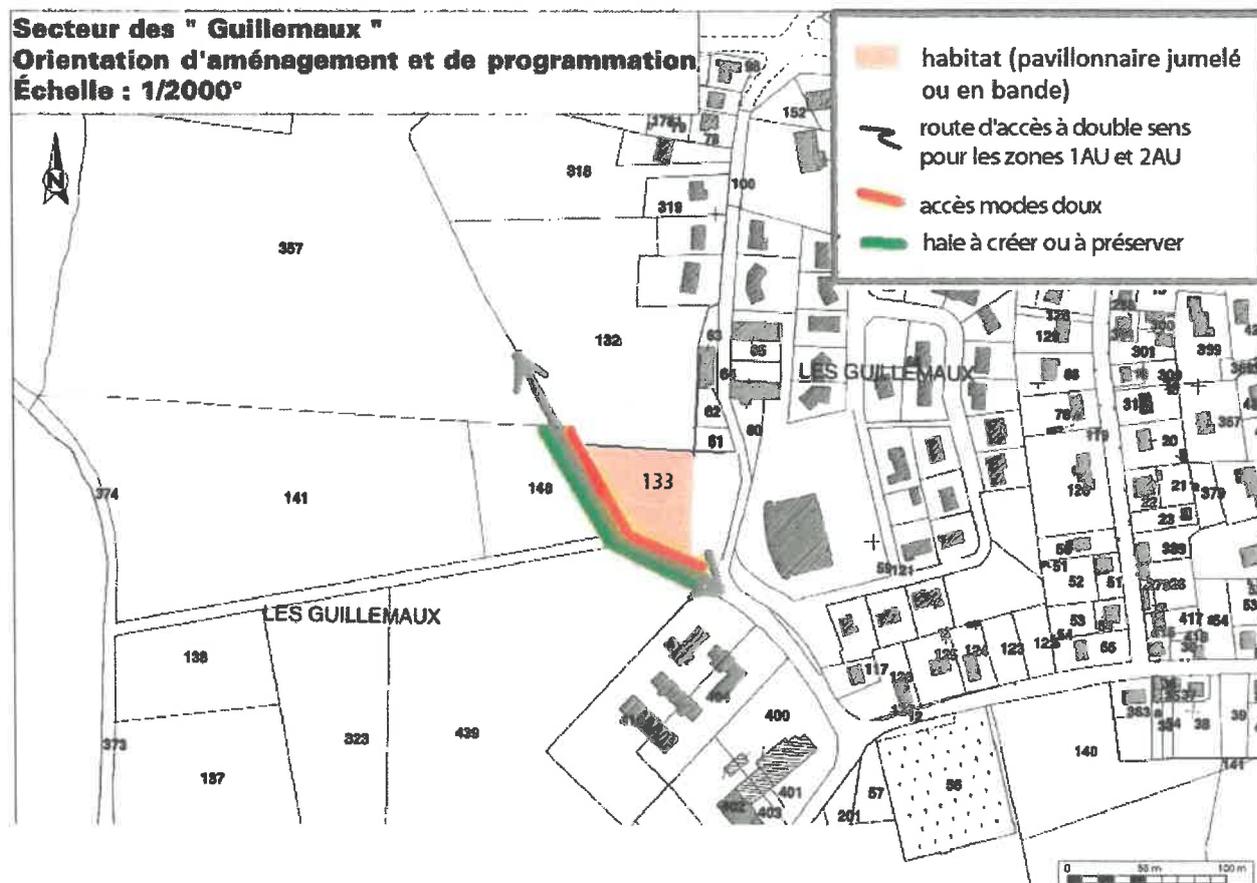
Michel BELHOMME

SITE DES GUILLEMAUX

(Habitat)

Situé dans la continuité directe du centre-bourg et à proximité des équipements (gymnase, city stade), ce secteur de la commune classé en zone 1AU va pouvoir accueillir un développement de l'habitat qui se fera dans le cadre d'une opération groupée.

Les aménagements et constructions devront être compatibles avec les dispositions graphiques et écrites suivantes :





le Grand **Autunois** Morvan

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETANG-SUR-ARROUX

MODIFICATION N°1

**EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE
ZONE 1AU**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du : *19 - 12 - 2018*

A Autun, le : *19 - 12 - 2018*



ARTICLE 1AU3

(Page 38)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE :

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 publique.

2) Voirie :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques de toutes les voies ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages que ces voies supportent ou aux opérations qu'elles sont appelées à desservir.
- toutes les voies ouvertes à la circulation doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- toutes les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU14

(Page 44)

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les aires de stationnement des véhicules légers devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés de façon à assurer un ombrage.

Éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° : les haies, boisement repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

Les essences devront être choisies parmi une liste annexée au règlement (p33 du guide archi2006).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.