TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :

- ***Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.***
- ***Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.***

Les zones à urbaniser

- La **zone AUD** conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « Projet Urbain », peut recevoir
  - pour le secteur au Sud de la commune : des constructions à vocation d'activités et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre dans le cadre d'un projet urbain,
  - pour le secteur au Nord de la commune : des constructions à vocation d'activités et cela à court / moyen terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre et d'une modification du PLU.
- La **zone AU r** peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme et d'un aménagement sur la totalité du périmètre et cela à moyen / long terme.

ZONE AUD

ARTICLE AUD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS
Les constructions à vocation agricole, forestière.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur situé au Nord de la commune est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

Certains secteurs sont concernés par l'arrêté prescrivant le PPRT du 9 janvier 2010 (DGA/SME).
SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

Pour le secteur au Sud de la commune :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée*. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels installés avant la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- La constructibilité dans une bande de 75 m comptée depuis l'emprise de la RD 449 est conditionnée à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global, conforme à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION OU D'UNE REVISION DU PLU pour le secteur au Nord :

- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AUD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Sans objet pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :
Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.
Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
- Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. **Assainissement**

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3. **Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute

construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

- Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AUD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Non réglementée pour les deux secteurs.

ARTICLE AUD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour le secteur situé au Nord :
Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.
L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être traitée différemment.

Pour le secteur au Sud :
Si aucune indication ne figure au document graphique (notamment la marge de recul de 30m aux abords des RD31 et RD449), les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.
Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXCEPTIONS :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détendeurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, en cas de retrait, il est fixé à 1,50m de l'alignement de la voie.

ARTICLE AUD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.
Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Pour le secteur situé au Nord :
Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.
- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être fixée en limites séparatives, en cas de retrait, il est fixé à 2,50m.

Pour le secteur au Sud :
LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES
Ces constructions peuvent être édifiées soit sur une des limites séparatives latérales soit sur aucune d'entre elles. Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.
Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

ARTICLE AUD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour le secteur situé au Nord.
La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres.

Pour le secteur au Sud :
Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Pour tous les secteurs, l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

ARTICLE AUD 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée pour les deux secteurs.
Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles AUD 12 et AUD 13 du présent règlement pour le secteur concerné.

ARTICLE AUD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Pour le secteur situé au Nord :
Hauteur plafond.
La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 6 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

Pour le secteur au Sud :
Les constructions respecteront une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit et une hauteur maximale de 10m au faitage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Non réglementé pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Il conviendra de veiller à éviter une juxtaposition hétéroclite des bâtiments dans ce secteur particulièrement visible en entrée de ville.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes. Les clôtures bordant les voies ne peuvent compter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, dés lors elles ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, lorsqu'ils représentent plus du tiers de la surface considérée, sont interdits.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
- Les ravalements ou finitions de façades ou de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE AUD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.

Non réglementé pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

DISPOSITIONS GENERALES :

Bureaux et commerces	1 place / 30 m² de SHON (commerces courants) 1 place / 10 m² salle de restaurant + 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)
Bureaux, Services, et Activités y compris Bâtiments publics	60% de la SHON (artisanat, industriel)
Dépôts	10% de la SHON (non destinés à la vente)
Habitat	2 places / logement
Autres	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la construction la plus directement assimilable.
Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

ARTICLE AUD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé pour le secteur situé au Nord.

Pour le secteur au Sud :

- 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 aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.

De plus,

- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies et 20% par rapport aux propriétés voisines, seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Le long de la RD 449 des plantations (arbustes en mélange persistants et caducs) prendront le relais du talus existant pour créer des continuités plantées, homogénéisant les différents tissus existants.
- Le long de la RD 31 la zone non ædificandi sera aménagée en espace vert qui pourra être traité de manière à accueillir la réalisation et l'aménagement des infrastructures liés aux accès et stationnements nécessaires aux futurs projets, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces derniers (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), et sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

ARTICLE AUD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pour le secteur au Nord :
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Pour le secteur au Sud :
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.
En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements liés à une activité ou à un équipement, surfaces de ventes.

Toutefois, il n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).