

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne tenant pas compte des principes d'aménagement déterminés ci-avant.

1.3.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

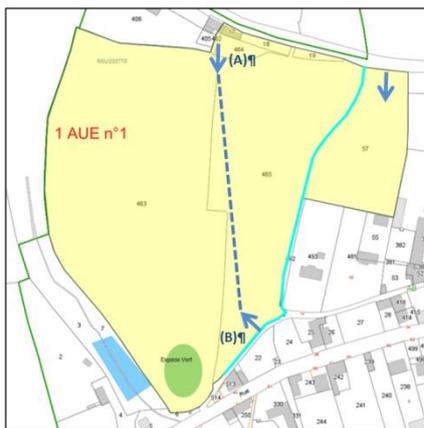
2.3.1 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

2.3.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.3.3 Conditions particulières aux nouvelles opérations

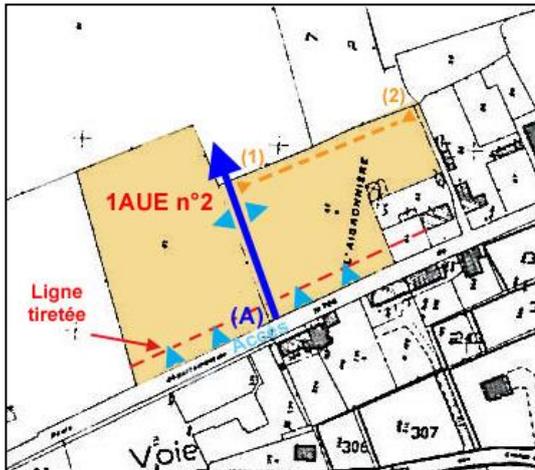
Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

Secteur 1AUE n°1 : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



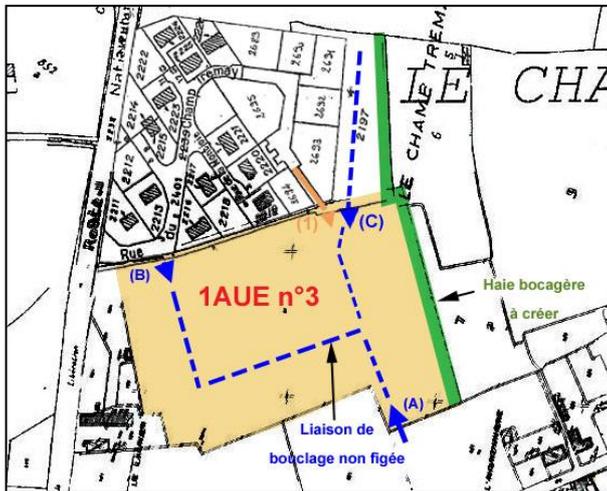
- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **(A)** et **(B)** elle assurera une liaison entre la rue d'Organtine et la voie communale n°202.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Sur la frange Sud, un espace vert suffisant sera maintenu, il permettra d'accueillir l'ouvrage de régulation des eaux pluviales (*emplacement non figé*).
- Les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau

Secteur 1AUE n°2 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.
L'aménagement du secteur 1AUE n°2 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- La desserte de la zone sera assurée par une voie créée à partir du point **(A)**, via l'emplacement réservé n°33. Le prolongement de cette voie permettra à terme de désenclaver le secteur **1AUE n°3**.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement et depuis la route départementale 796. *(le nombre d'accès est figuratif- les points d'accès ne sont pas figés)*.
- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la RD 796 se fera au-delà de la ligne tiretée.
- Une liaison piétonne sera à créer, elle permettra de relier les points **(1) et (2)** via l'emplacement réservé n°37.

Secteur 1AUE n°3 :
L'aménagement du secteur 1AUE n°3 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :

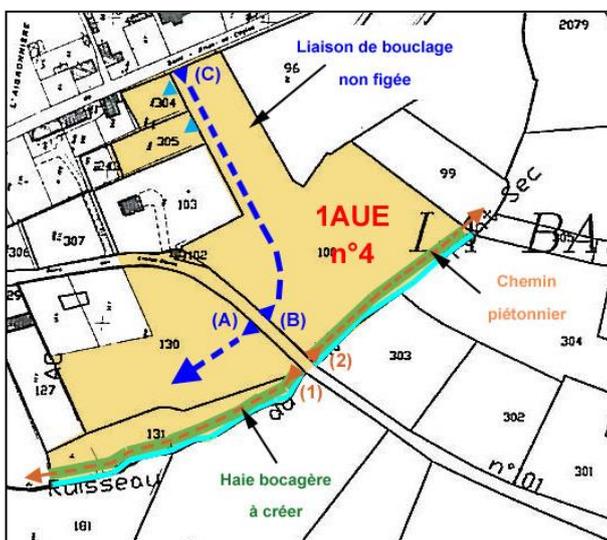


- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **(A), (B) et (C)** *(le point A est figé)*
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Une liaison piétonne sera à créer à partir du point **(1)**.
- Des plantations en limite Est de la zone sont à créer. Elles seront constituées d'un espace vert et d'une bande boisée de **3 m minimum**.

Secteur 1AUE n°4 :

En bordure de la RD 796, les constructions pourront être réalisées au coup par coup.

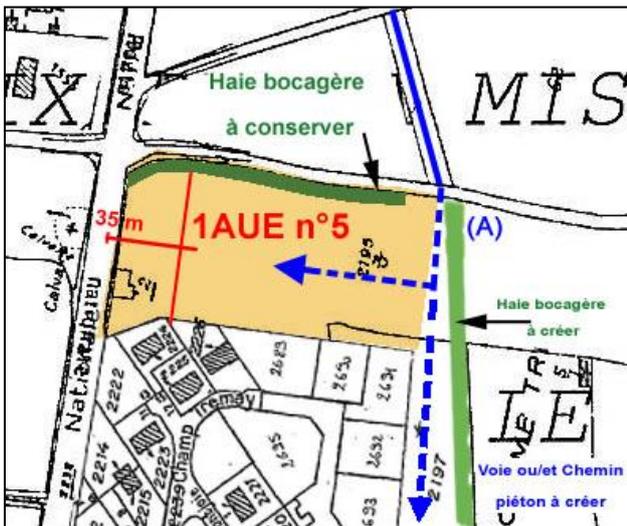
L'aménagement du reste du secteur 1AUE n°4 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **(B) et (C)** *(le point C est figé)*, elle assurera une liaison entre la RD 796 et la VC n°1.
- La desserte du secteur au Sud de la VC n°101 sera assurée par une voie créée à partir du point **(A)** *(le point n'est pas figé)*
- Au Nord de la VC n°101, les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement. Le point de naissance **(C)** est figé via l'emplacement réservé n°38.

- Au Sud de la VC n°101, les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement.
- Des plantations en limite Sud- Est de la zone sont à créer. Elles seront constituées d'un espace vert et d'une bande boisée de **3 m minimum** intégrant un chemin piétonnier.
- Les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau

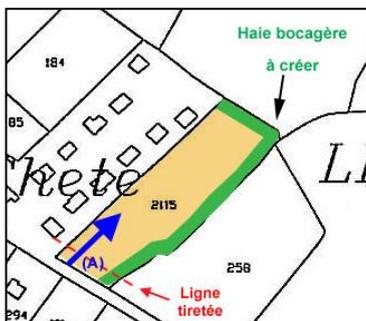
Secteur 1AUE n°5 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°5 devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la RD 175 se fera en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 175.
- La desserte du secteur sera assurée par la création d'une voie à partir du point **(A)** via l'emplacement réservé n°35.
- Des plantations en limite Est de la zone sont à créer via l'emplacement réservé **n°35**.
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver.

- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement. Aucun accès direct n'est autorisé depuis la route départementale 175.

Secteur 1AUE n°6 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°6 devra respecter le schéma de principe ci dessous.

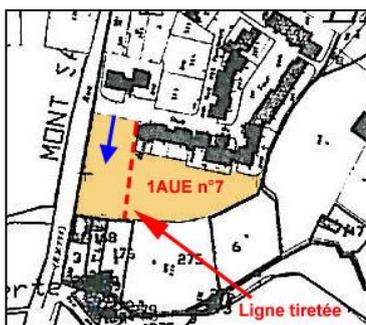


- L'opération devra correspondre à un minimum **3 lot**
- Les accès aux parcelles se feront depuis une voie créée en accroche sur la rue Vincent Grellé (le point de naissance (A) n'est pas figé)

L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la rue Vincent Grellé se fera au-delà de la ligne tiretée.

- Des plantations en limite Est de la zone sont à créer. Elles seront constituées d'un espace vert et d'une bande boisée de **3 m minimum**

Secteur 1AUE n°7 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°7 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- La desserte du secteur sera assurée par une voie créée en accroche sur la voie de desserte interne du lotissement de la Croix Verte (le point de naissance n'est pas figé)
- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement. Aucun accès direct n'est autorisé depuis la route départementale 175.
- L'implantation du bâtiment principal par rapport à l'alignement de la RD 175 se fera au-delà de la ligne tiretée figurée au plan. La construction de bâtiments annexes restera autorisée à l'intérieur de la marge comprise entre l'alignement de la RD 175 et la ligne tiretée.

| |
|--|
| SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL |
|--|

| |
|---|
| ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE |
|---|

3.1 - Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

3.1.3 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- **3.1.4** - L'accès au secteur **1AUE n°1** se fera depuis la voie communale n°202 (*point A – non figé*) et par la rue des Organtines (*point B – non figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2. L'accès au secteur à l'Est du ruisseau se fera depuis la RD 796 (*point de naissance - non figé*)
- Une voie permettra de relier les points **A** et **B** (*le point B est figé*), elle assurera une liaison entre la RD 796 et la rue d'Organtine.
- **3.1.5** - L'accès au secteur **1AUE n°2** se fera à partir de la RD 796 et via l'emplacement réservé n°33.
- **3.1.6** - L'accès au secteur **1AUE n°3** se fera se fera depuis le prolongement de la voie de desserte interne du lotissement de la Grande Montjoie, par la voie de desserte à créer à partir du point **A** (figé) dans le prolongement de l'emplacement réservé n°33 et à partir du point **B** issu de la voie à créer à partir de l'emplacement réservé n°35.
- **3.1.7** - L'accès au secteur **1AUE n°4** se fera depuis la RD 796 (*point C – figé via l'emplacement réservé n°38*) et par la voie communale n°101 (*point B – non figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2. L'accès au secteur Sud se fera depuis la VC n°101 (*point de naissance A - non figé*)
- **3.1.8** - L'accès au secteur **1AUE n°5** se fera depuis l'emplacement réservé n°35.
- **3.1.9** - L'accès au secteur **1AUE n°6** se fera à partir de la rue Vincent Grellé (*point de naissance A - non figé*)
- **3.1.10** - L'accès au secteur **1AUE n°7** se fera en accroche sur la voie de desserte interne du lotissement de Croix Verte.

3.2 - Voirie

3.2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2 Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

- **3.2.4** Dans le secteur **1AUE n°1**, les voies principales permettront d'assurer une liaison entre la **voie communale n°202** et la rue des Organtines
- **3.2.5** Dans le secteur **1AUE n°2**, la voie principale permettra d'anticiper le désenclavement du secteur contigu **1AUE n°3** situé au Nord (emplacement réservé n°33).
- **3.2.6** Dans le secteur **1AUE n°4**, les voies principales permettront d'assurer une liaison entre la RD 796 et la voie communale n°101.
- **3.2.7** Les secteurs **1AUE n°1**, **1AUE n°2**, **1AUE n°3**, **1AUE n°4** et **1AUE n°5** devront avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes). Les points de naissance des liaisons piétonnes sont précisés au plan de l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront en retrait de **5 m minimum** de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2. Pour le secteur 1 AUE n°2 :

Par rapport à l'alignement de la RD 796, les constructions nouvelles se feront au delà de la ligne tiretée mentionnée au plan.

6.1.3. Pour le secteur 1 AUE n°4:

Les constructions nouvelles devront être implantées à **6 m minimum** de l'alignement de la RD 796 et de la VC n°101.

6.1.4. Pour le secteur 1 AUE n°5 :

Les constructions nouvelles se feront en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 175.

6.1.5. Pour le secteur 1 AUE n°6 :

Par rapport à l'alignement de la rue Vincent Grellé, les constructions nouvelles se feront au delà de la ligne tiretée mentionnée au plan.

6.1.6. Pour le secteur 1AUE n°7 :

L'implantation du bâtiment principal par rapport à l'alignement de la RD 175 se fera au-delà de la ligne tiretée figurée au plan. La construction de bâtiments annexes restera autorisée à l'intérieur de la marge comprise entre l'alignement de la RD 175 et la ligne tiretée.

Pour les secteurs 1AUE n°1 et 1AUE n°3, il n'existe pas de dispositions particulières

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait **minimum de 3 m**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Ruisseau :

Pour les zones **1 AUE n°1** et **1AUE n° 2** les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau

6.4- Règles alternatives

6.4.1

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier ou spécifique différent, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.4.2 Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

6.5- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1-Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

6.7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

| |
|---|
| <p>ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> |
|---|

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.1.2 Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

La hauteur maximale est indiquée au tableau suivant

| SECTEUR | Toute zone 1AUE (sauf 1AUE n°7) | 1AUE n°7 |
|-----------------|--|------------------------------------|
| Nombre d'étages | R+1+C.A (combles aménagés) | R+C.A (combles aménagés) |

10.3- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1 Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2 La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3 Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées

seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4 Les plantations en limites extérieures des secteurs **1AUE n°4, 1AUE n°5 et 1AUE n°6** seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas et cupressus.

11.5. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.6 D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.3. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.3.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.3.2. Constructions à usage d'habitation collectif :

Une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.3.3. Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

12.3.4. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:

Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.5. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) construite. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.6. Constructions à usage commercial:

Commerces :

- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m²**.
- **Une place de stationnement pour 40 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m²**.

- **Une** place de stationnement pour **25 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une** place de stationnement pour **20 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m²**.

- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

Hôtels et restaurants :

- **Une** place pour **2 chambres** et **une** place pour **20 m² de salle de restaurant**

12.3.7. Etablissement d'enseignement:

- **Une** place de stationnement **par classe** pour les **établissements primaires**
- **Deux** places de stationnements **par classe** pour les **établissements d'enseignement du second degré.**

12.3.8. Constructions destinées à d'autres usages:

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

- **Une** place pour **2 lits** pour les **d'hôpitaux et cliniques**. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- **Une** place pour **5 personnes** pour les **salles de réunion, les salles de spectacle, les établissements de culte...** En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- Pour les foyers et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5 – Modalités d'application :

12.5.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.5.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

**ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

13.1 Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2 Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

13.3 Dans les secteurs **1AUE n°4, 1AUE n°5 et 1AUE n°6** et des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du principe schématisé sur le plan de l'article 1AUE 2 et énoncé à l'article 1 AUE 11.4.

13.4. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
