

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE OUVERTES A L'URBANISATION

ZONE AU

Dispositions générales

- Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

- Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Constructions détruites par sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou superstructure

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services divers, hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Caractère de la zone

La zone AU couvre une surface de 2,54,7 hectares environ répartis sur deux-trois secteurs en liaison directe avec la zone urbanisée

Cette zone comprend un sous-secteur AUa qui correspond à une première phase de l'aménagement du secteur Argento (pointe de Négret)

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation de ces-deux-cs secteurs, ils seront soumis au respect à la réalisation d'un schéma d'aménagement permettant la meilleure intégration possible par rapport aux tissus urbains environnants et aux exigences de la loi SRU.

L'aménagement du secteur de la pointe de Négret devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur dit « Argento » (pièce n°3).

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de permettre un aménagement cohérent de ces secteurs en tenant compte de leur environnement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attractions, les stands de tir, les sports mécaniques,
 - les garages collectifs de caravanes, les mobilhomes.
- 6 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non, et de quelque nature que ce soit.
- 7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles, en dehors de celles autorisées en AU2.
- 8 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - L'aménagement n'est autorisé que s'il ~~correspond à la totalité du secteur~~ fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble ou qu'il est et qu'il est compatible avec le schéma d'aménagement dudit secteur. l'orientation d'aménagement du secteur d'Argento.
- 2 - ~~Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de respecter le caractère résidentiel de la zone et de favoriser un urbanisme aéré.~~
Dans le secteur AUa : les constructions nouvelles à usage de services, bureaux, commerce ou d'artisanat rattachées ou non à une construction à usage d'habitat sont autorisées à condition que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension et leur surface.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour les populations avoisinantes. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code civil).

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4,503,00 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. 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.

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

1.5. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra s'effectuer par la voie la moins circulée.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10-8,5 mètres et une largeur de chaussée de 6-5 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8-7 mètres et une chaussée de 4-3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. L'ouverture des voies en impasse, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles,
- 8-7 mètres de plate-forme lorsque la voie dessert plus de 6 habitations individuelles.

Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer et que les conditions de sécurité de défense contre l'incendie, protection civile, etc..., soient respectées.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse :
 - à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons inter-quartiers,...).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers ou pour faciliter l'accès aux transports en commun.

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3.3. Effluents

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eaux vannes est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées. Ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous :

- les installations ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux,
- les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

~~Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Des dispositifs de stockage provisoire de ces eaux pluviales pourront être exigés en fonction des surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière. Le pétitionnaire devra satisfaire aux obligations réglementaires en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application).~~

~~Toute disposition doit être prise pour que les eaux pluviales, par exemple dans les cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.~~

~~En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.~~

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les projets d'aménagement devront limiter leurs rejets d'eaux pluviales par infiltration et/ou par des principes de rétention-régulation afin de ne pas dépasser, en sortie d'opération, un débit de fuite de 10 l/s/ha de foncier aménagé. Sur les unités foncières de petite taille où l'application de ce débit de fuite conduit à une valeur inférieure à 2 l/s, les modalités de gestion des eaux pluviales seront à définir au cas par cas avec les services compétents de la commune.

Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Les eaux des parkings de plus de 20 places et de voiries doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz,...), les réseaux de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R.332-16 du Code de l'urbanisme.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. ~~Un abri réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces conteneurs pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Une aire de stockage enterrée sera exigée pour une opération de plus de 50 logements et devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.~~

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- ~~6~~ 6 mètres de la limite d'emprise de la RD 79a et la RD 35g
- ~~4~~ 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- ~~4~~ 2 mètres par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.

2 - D'autres implantations sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et uniquement sur les voies nouvelles.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

~~4.- Dans le secteur AUa : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de : - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.~~

- ~~6~~ 6 mètres de la limite d'emprise de la RD 79a et la RD 35g
- ~~à l'alignement ou à 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,~~
- ~~non réglementé par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.~~

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

2 - D'autres implantations sont admises :

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ~~implantée sur la limite~~ ne dépasse pas 10 mètres sur ~~chaque cette~~ limite séparative.

2.2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition ~~que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m², que leur hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit, et que la surface totale n'excède pas 20 m² d'emprise au sol.~~

2.3. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

4 - Dans le secteur AUa : toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou à une distance de 3 mètres minimum. ~~Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.~~

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Non règlementé Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 2 mètres.~~

~~Les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la construction principale.~~

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

~~L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines ainsi que les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Cet article est sans objet.~~

~~**Dans le secteur AUa :** L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines ainsi que les annexes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol.~~

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente et hors tout, acrotère non compris, et au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6,50 mètres.

3 - Dans le secteur AUa : la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Argento » (pièce n°3 du PLU), soit :

- périmètre 1 = 12,5 mètres

- périmètre 2 = 6,5 mètres

3-4 - Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

5 – Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture ou de l'acrotère, dans la limite de 2 mètres, à condition d'être conforme aux dispositions de l'article 11.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général,...

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant,

- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1. Enduits et matériaux

- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,...) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,...) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être en tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres types de toitures peuvent toutefois être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m².

3.3. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

4 - ~~Clôtures~~ Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations et répondre aux conditions suivantes :

- Clôtures sur rue :

- les murs et murets auront une hauteur maximale de 60 centimètres,

- la hauteur totale intégrant murets et grillages ou lices ne devra pas dépasser 1,50 mètre,

- la hauteur des piliers ou poteaux de clôture sera limitée à la même hauteur,
- les poteaux de soutien des portes et portails ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,70 mètre,
- la hauteur des portails ne devra pas dépasser 1,70 mètre,
- les retours des portails ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre et ne sauraient excéder 2 mètres de long de part et d'autre du portail.

Dans tous les cas, un mur pour logement des compteurs sera nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage au choix du propriétaire ou d'un mur haut, au maximum de 60 centimètres, surmonté d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

- En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre de hauteur et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

4.1. Dans le secteur AUa : Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions et les espaces publics existants ou en projet.

5 - Mouvements de terre et murs de soutènement

5.1. Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines et des constructions n'excédant pas 1 mètre de hauteur.

Ces mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres limites séparatives.

Dans le cas de terrains dont la pente est égale ou supérieure à 10%, des adaptations pourront être étudiées.

5.2. Murs de soutènement

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

6 - Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement afin d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. La disposition des aires de stationnement doit ménager la continuité du trottoir.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles,...

Leur implantation doit être déterminée selon les règles en vigueur, dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans la mesure du possible, les antennes collectives seront privilégiées pour les ensembles groupés de constructions, collectifs et lotissements autorisés

8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairages

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.
- 2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- 3 - Pour les entreprises de restauration et les professions libérales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle. En outre, une étude détaillée sera exigée.
- 4 - Les normes minimales sont les suivantes :

4.1. Habitat

Pour les constructions inférieures à 400 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées par un prêt aidé de l'Etat au titre de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. De plus, des emplacements supplémentaires pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il ~~est exigé une place~~ pourra être exigé des places de stationnement supplémentaires par tranche de 180 m² de surface de plancher, sur les parties communes de l'opération.

4.42. Bureaux et services

Il est exigé une place de stationnement pour ~~15-25~~ m² de surface de plancher.

4.35. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place par chambre et une place pour 10 m² de salle de restauration.

4.4. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

4.5. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

5 - Dimension des places de stationnement

En bord de voirie, la dimension de chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie et de 2,5 x 5 mètres dans les autres cas.

Pour les parkings souterrains ou de surface, aménagés dans la partie privative, les emplacements et accès doivent avoir une surface minimale de 25 m² par place, sachant que la dimension de chacun des emplacements ne peut être inférieure aux dimensions fixées ci-dessus.

6 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

6.1. Habitat

Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, ~~un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. il sera obligatoire de créer un local ou un emplacement de stationnement pour les deux roues d'une surface représentant au moins :~~

~~- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales.~~

~~- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².~~

-A partir de 10 emplacements, les locaux doivent obligatoirement être clos et couverts.

6.2. Autres

Pour les constructions à usage autre ~~que habitation~~qu'habitation telles que commerces, bureaux, activités et services publics, un ~~emplacement~~emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 21,5% de la surface de plancher totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5 m²

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme :

- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Espaces libres et plantations

1.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

1.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

1.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. ~~Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.~~

1.4. Espaces libres et espaces verts à créer

~~10-15~~ 15 % au moins de la surface de l'unité foncière privative doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.

1.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble.

1.5.1. Opérations de moins de 5 lots

Dans chaque opération devra être créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera ~~10~~ 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière et s'intégrera au mieux à l'environnement.

1.5.2. Opérations de plus de 5 lots

Dans chaque opération devr~~ont~~ont être créés ~~un~~des espaces collectifs d'accompagnement qui représenter~~ont au total~~ont au total ~~10-5 %~~10-5 % ~~au moins~~au moins de la superficie de l'unité foncière. Ces~~t~~es espaces, ~~sera d'un seul tenant. Il pourra être autorisé un morcellement dans le cas d'une surface importante.~~seront répartis sur l'ensemble de l'opération, seront plantés et aménagés en espaces verts, aires de jeux, dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, etc...et devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

~~1 - Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) maximum s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder 0,40. Sans objet~~

~~2 - Pour les constructions publiques : néant.~~

