

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de services ou d'équipements collectifs, autres que celles visées à l'article 1AU 2.1.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article 1AU 2.3.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.5.
6. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
7. Sur unité foncière non bâtie, la pratique du camping, le stationnement et l'installation de caravanes, le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes) et de camping-cars.
8. Le stationnement de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
9. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
10. Les carrières
11. Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins dix unités.

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitat, de commerces, de services ou d'équipements collectifs.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 16/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1.
3. Les constructions destinées à une activité d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
6. Les constructions à destination d'activités artisanales sous réserve que celles-ci n'occasionnent pas de gêne pour l'habitat.

7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

En secteur 1AUa uniquement :

8. au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme :

Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

Pour que le projet soit autorisé, il doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

- Toute voie nouvelle doit en outre :
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- répondre à la réglementation en vigueur concernant la réalisation d'ouvrages de dépollution
- Disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 m.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

En cas de servitude de passage :

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

3.2. Caractéristiques des accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 4 mètres** s'il dessert 2 logements ou moins et **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passage circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un

prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un débit de fuite maximum de **3l/s/ha** devra être respecté.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ne sont pas prises en compte dans la marge de recul les emprises physiquement intégrées à la voie mais qui n'auraient pas encore été régularisées (restant appartenir au propriétaire privé).

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la côte et le croisement avec la RD 313), et des **RD 96 et 751**.
- **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD313**.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale.

6.2. Le long des autres voies et emprises

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent présenter un **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation est également possible en limite de cette voie.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction concerne un équipement public ou d'intérêt collectif
- Lorsque le projet de construction concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifée avec un retrait de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

En zone 1AUa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%**

En zone 1AUb : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%**

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés des règles de hauteur ci-dessous lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

- **En zone 1AUa :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, de commerces, de services, d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou de logement collectif de plus de 5 logements ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à

- **7 mètres** dans le cas général
- **10 mètres** en cas de logement collectif de plus de 5 logements

- **En zone 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, sanitaire, social, public ou d'intérêt collectif ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

En dehors des constructions à destination d'hébergement hôtelier, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à **6 mètres**.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.2.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas.

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles d'un ton rouge / orangé ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente de la couverture sera comprise entre 16° et 26°.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

▪ Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

L'intégration de dispositifs de captation de l'énergie solaire dans les toitures est autorisée par le règlement.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.3.1 Dispositions générales

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. Les clôtures composées de brande ou de canisse sont interdites en limite de voie ou d'emprise.

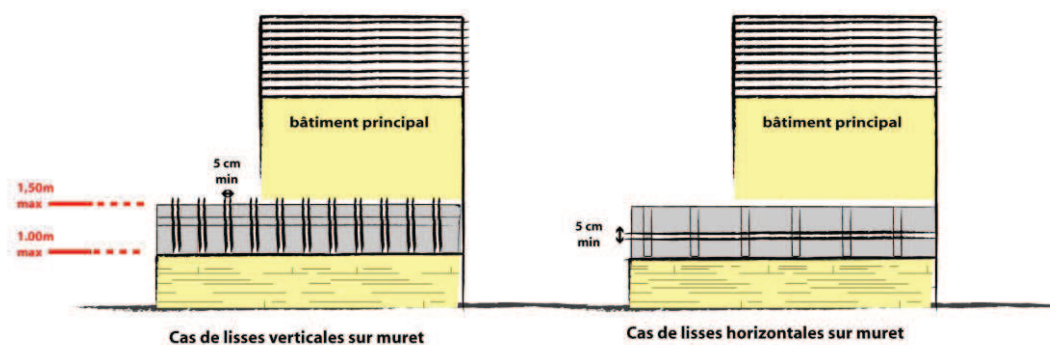
Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures implantées sur les limites séparatives qui se trouvent dans la marge de recul observée à l'article 1AU6 doivent respecter les règles édictées au paragraphe 1AU 11.3.3.

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs ajourés ou à claire voie (espace minimum imposé de 5 centimètres entre les éléments, sauf pour les grillages) tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale



- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale
- Soit par une haie végétale
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.

11.3.3 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m².

ARTICLE 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.
Commerce inférieur ou égal à 50 m ² de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 50 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente, au-delà de 50m ² de surface de vente (exemple : 1 place pour 70 m ² de surface de vente).
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront réalisés notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aires de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

13.1.1. Création d'espaces verts communes dans les opérations de plus de 5 logements

30% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale de l'opération) doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige. Les espaces communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige par logement.

13.1.2. Création d'espaces verts communs dans les ensembles d'habitations groupées sous forme de hameaux de plus de 5 logements

40% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots. 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

ARTICLE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.