

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AU**

Zone Naturelle correspondant à des terrains non équipés, réservés pour l'urbanisation future de la commune.

La zone AU se décompose en :

- une zone AU « des rouges terres » correspondant à des terrains insuffisamment desservis par les réseaux, du fait de l'importance de la zone (36 hectares). L'aménagement de ces terrains est conditionné par le renforcement des réseaux et la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
- quatre secteurs AUe, AUy et AUz qui peuvent être urbanisés dans les conditions fixées par l'article R123-6 du Code de l'urbanisme.
- Secteurs **AUe** : Rue Girot / rue de l'Eglise, destiné à la réalisation de logements, d'équipements et de loisirs ;

Au nord du collège / rue Vittecoq / rue Herbeuse, destiné à la réalisation de logements, d'équipements et de services.
Dans ces deux secteurs, la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux est impérative.
- Secteur **AUy** : ZAC de la Plaine de la Ronce à vocation d'accueil d'activités à dominante tertiaire.
- Secteur **AUz** : Rue Herbeuse / rue de la Prévotière / Bihorel à vocation d'accueil d'activités.

NB : Dans la zone AU, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - Toutes les occupations ou utilisations des sols autres que celles énumérées à l'article AU 2.

1.2. - Toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les campings ou caravanages,
- la réalisation des installations ou des travaux prévus à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme:
 - Les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4, R.443.7, R.443.8.1, R.443.8.2,
 - Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres sauf dans le cas d'ouvrages techniques (bassins de retenue des eaux, voiries, etc...).

1.3. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations visées ci-dessus de locaux existants.

1.4. - **Secteur AUy** : sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées en 2.3,
- les activités commerciales de grande distribution,
- les habitations légères de loisirs, les abris ou ensemble de garages,
- les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.

ARTICLE AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Zones et secteurs AU, AUe, AUy et AUz : sont autorisés :

- Les opérations donnant lieu à une prise en charge des équipements et des réseaux par le constructeur, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, y compris leur agrandissement mesuré, sous réserve qu'ils ne compromettent pas une future opération d'ensemble,
- l'agrandissement mesuré des bâtiments existants sous réserve qu'ils ne compromettent pas une future opération d'ensemble et que leur surface totale de plancher n'excède pas 150 m²,
- les équipements publics,

- les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les équipements d'infrastructure routière.

2.2. - Secteurs AUe

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif et de bureau ou de service.

2.3. - Secteurs AUy

- Les établissements et activités y compris les installations classées, sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation et le bon fonctionnement de la zone, la qualité de son environnement et la proximité des secteurs d'habitations contigus,
- Les locaux à usage d'habitations liés directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de service et de gardiennage), intégrés dans le volume principal des locaux d'activités,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. - Secteur AUz

- Les activités non polluantes telles que : artisanat, bureaux, services, commerces et équipements collectifs (publics et privés).
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises implantées dans la zone et dans la mesure où elles sont intégrées dans le ou les bâtiments principaux d'activités,
- Les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.5. - Zones et secteurs AU et AUe

Mixité des programmes de logements :

En cas de réalisation d'un programme de logements – y compris par changement de destination de bâtiments existants-, au moins 30 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

3.1. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, y compris des personnes à mobilité réduite.

3.2. - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité et sécurité, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

3.3. - Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

3.4. - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.5. - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3.6. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.7. - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) par rapport à l'alignement.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des autorisations de construire ou d'aménager ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum de 2l/s/ha.

4.5. - **Secteurs AUy**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les noues et réseaux collectant les eaux pluviales sur le domaine public.

Avant rejet dans les noues, réseaux et bassins du domaine public, qui ont été dimensionnés sur la base des pluies centennales, les eaux pluviales générées au niveau des parcelles privatives devront être régulées par des ouvrages dimensionnés sur les événements pluviométriques décennaux.

Le rejet maximum admissible devra être de 10l/s/ha. Ces ouvrages devront être équipés de trop pleins raccordés au système de collecte public.

Les espaces libres plantés seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement et pour assurer une rétention des eaux de ruissellement dans des noues et bassins paysagers réalisés dans l'emprise de la parcelle.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

6.1. - Secteurs AUe

Les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de 5 mètres des emprises publiques.

6.2. - Secteurs AUy

Les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer,
- 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (placette, cheminement piétonnier, espaces verts,...).

6.3. - Secteur AUz

Les constructions doivent respecter, par rapport à l'alignement, une marge de recul au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

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

7.1. - Secteurs AUe

Si les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, celles-ci seront édifiées :

- à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel, sans jamais être inférieure à 5 mètres pour les baies et 3 mètres pour les murs ou partie de murs aveugles.

7.2. - Secteurs AUy

Les constructions devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques.

7.3. - Secteur AUz

Par rapport aux limites jouxtant les zones d'habitat, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques.

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

8.1. - Secteurs AUe

Sans objet

8.2. - Secteurs AUy

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 5 mètres.

8.3. - Secteur AUz

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des locaux et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

9.1.- Secteurs AUe

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exclusion des ouvrages techniques devra être inférieure à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

9.2. - Secteurs AUy et AUz

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est fixé par parcelle à 0,30.

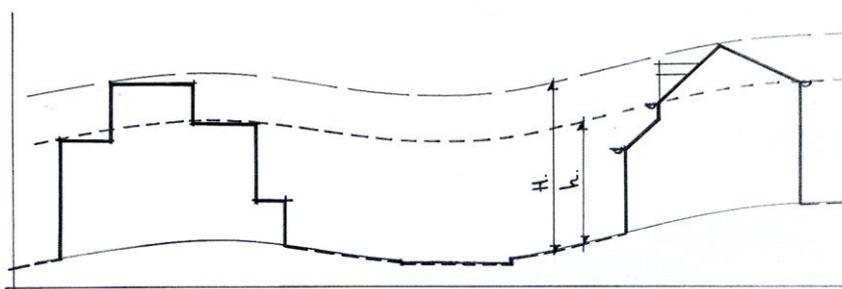
ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Secteurs AUe

La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

Hauteur maximale :

	H	h
Toutes constructions autorisées :	14 m	10 m



Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola...
- les machineries d'ascenseur devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

10.2. - Secteurs AUy

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ou aménagé, avant travaux de construction, et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toiture en pente ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.
- Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en sur hauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,50 mètre.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- La hauteur autorisée est de 15 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. - Secteur AUz

- Le nombre maximum de niveaux est fixé à 4 hors sous-sol.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres hors ouvrages de superstructure de faible importance.
- En tout point de la construction (ouvrages de superstructure de faible emprise exclus), la hauteur mesurée en ce point ne peut excéder les 2/3 de la distance de ce point à l'alignement opposé.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur et clôtures

Secteurs AUe

11.1. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.4. - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.5. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

11.6. - Les constructions de type « abris de jardins » seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. Celles-ci seront conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

11.7. - Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Secteurs Auy

11.8 - L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des constructions de toute nature devront tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les bâtiments environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue, sauf traitement spécifique.

11.9. - Les bâtiments n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

11.10. - Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps et qu'ils se fondent dans le paysage : les couleurs vives seront réservées, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie. Les bardages métalliques ne seront autorisés que dans le cas d'un projet architectural de qualité.

11.11. - Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en sur hauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être intégré dès le début de la conception du bâtiment afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire. Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

De plus :

- les panneaux d'affichage de 4m x 3m sont interdits
- les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits.

11.12. - Les clôtures seront implantées à l'alignement, en limite des emprises publiques.

Elles pourront comporter un mur bahut de 0,60 mètres de hauteur maximum, surmonté d'éléments à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Les matériaux de clôtures devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives seront plantées, à l'arrière des clôtures sur le domaine privé.

En limite des espaces verts publics, les clôtures devront présenter un aspect homogène et compatible avec l'environnement paysager.

11.13. - Les conditions de stockage et d'évacuation des déchets de toute nature (industriels et ménagers) feront l'objet d'une attention particulière : les locaux et aires de stockage figureront dans la demande de permis de construire.

11.14. - Dans les zones se trouvant dans le parcours de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Secteur AUz

11.15. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.16. - Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.17. - Sur les terrains plats, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,50m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrains en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

11.18. - Les façades doivent présenter un aspect homogène. Des tons vifs peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons,...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

Les parties de bâtiment réalisées en bardage métallique le seront en pose horizontale.

11.19. - Les ouvrages techniques faisant saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être au maximum dissimulés.

11.20. - Sur limites séparatives comme en limite du domaine public, la pose de clôtures est interdite.

Elles pourront toutefois être autorisées pour des nécessités liées en particulier à la sécurité ou au fonctionnement de l'établissement. Dans ce cas les projets doivent être joints à la demande de permis de construire.

11.21. - Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret technique.

11.22. - Les enseignes en toiture sont interdites.

Deux enseignes, au maximum, sont autorisées sur façades et par bâtiment. Elles doivent apparaître dans la demande de permis de construire.

Ce dispositif peut être complété par une signalétique de type totem.

11.23. - Les conditions de stockage des déchets figureront dans la demande de permis de construire.

ARTICLE AU 12 – Stationnement des véhicules

Secteurs AUe

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte.

2 - Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de surface de plancher

3 - Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.3. - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal dans les conditions définies par l'article L.421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

12.4. - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

12.5. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

12.6. - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

12.7. - Les parkings de plus de 500 m² feront l'objet d'un aménagement paysager et seront plantés sur la base d'un arbre pour six emplacements.

Secteurs AUy

12.8. - Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des bâtiments.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers,

- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention,
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les établissements médicaux.

12.9. - Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

12.10. - Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

12.11. - En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local pour les vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

Secteur AUz

12.12. - En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes. De plus les aires d'une surface supérieure à 1 000 m² recevront un traitement paysager à leur périphérie.

Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.13. - Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.

12.14. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.15. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé :

- 1. Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- 2. Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 20 m² de surface de vente
- 3. Pour les autres établissements : le nombre de place de stationnement est déterminé en fonction de la nature de l'activité.

12.16. - Pour les parcs de stationnement d'une capacité supérieure à 200 places, le surplus de places pourra être réalisé en dalles gazon de type « Ecogreen » ou similaire sans toutefois être supérieur à 30 % de la surface totale des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

Secteurs AUe

13.1. - Les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

13.3 - Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 40 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.4. - Dans l'espace vert seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 20 m² par logement.

13.5. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire

Secteurs AUy

13.7. - Le programme des espaces libres et plantations de chaque construction sera joint à la demande de permis de construire.

13.8. - Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des terrains, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

13.9. - Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4.4 concernant la gestion des eaux pluviales.

13.10. - La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 35 % de la superficie totale de la parcelle considérée, à l'exclusion des ouvrages techniques.

13.11. - Une bande d'une largeur minimale de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie principale structurante devra être aménagée en espace vert.
En limite séparative, des haies libres et/ou des alignements d'arbres seront prévus, en accompagnement des clôtures grillagées.

Secteur AUz

13.12. - Les espaces libres de toute construction à l'exclusion des ouvrages techniques et non utilisés à la circulation automobile ou piétonne seront traités en espaces libres engazonnés et plantés, en respect et harmonie avec le site naturel actuel environnant, sur une surface représentant au moins 1/3 de la surface totale de la parcelle.

13.13. - La plantation de plusieurs arbres de haute tige d'essence locale est obligatoire sur chaque lot.

13.14. - Le programme des espaces libres et plantations de chaque construction sera joint à la demande de permis de construire.

13.15. - Les places de stationnement conçues de façon à être engazonnées de manière permanente seront comptées en espaces verts pour 25 % de leur surface.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AU 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1. - Secteurs AUe

Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

	C.O.S. maximum
Constructions :	
- à usage d'habitation	0,55
- à usage d'équipement collectif	0,80
- à autres usages autorisés	0,55

14.2. - Secteurs AUy

La surface de plancher constructible sur chacun des terrains, issus de la division, ne pourra excéder la surface résultant de l'application d'un coefficient de 0,60 à la surface du terrain à l'exclusion des ouvrages techniques.

14.3. – Secteur AUz

Sans Objet