

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.*

*La zone 1AU concerne 2 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées, mais avec des vocations et des formes relativement différents, ce qui a conduit à définir deux secteurs :*

*- Le **secteur 1AUa**, correspondant au site de Port Médoc, relativement dense et essentiellement tourné vers l'accueil touristique.*

*- Le **secteur 1AUb**, correspondant au projet de lotissement communal au lieu-dit « Le Moulin », moins dense.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de

loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

**2.1. Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

**2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus**, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Dans le **secteur 1AUa** : les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux.
- Dans le **secteur 1AUb** : les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 20 mètres des bois et forêts pour les constructions destinées à l'activité industrielle et à l'artisanat. Cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

##### **3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Dans le respect des **orientations d'aménagement et de programmation**, les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- **Largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique.**
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

Les voies en impasse sont autorisées si elles ne dépassent pas une longueur de 100 mètres. Elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Des voies en impasse provisoires peuvent également être acceptées si elles constituent une section de voie prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmes sous réserve de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa ci-dessus.

## **ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### **4.2. Eaux usées**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1.** Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**6.2.** Les annexes isolées<sup>1</sup> des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

**6.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès et voirie ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

### 6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

**7.1.** Les constructions nouvelles devront être implantées par rapport aux limites séparatives touchant la voie selon les dispositions suivantes :

- **En ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- **En ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- **En ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** En limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

**7.3.** Les annexes isolées<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

<sup>2</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

## 7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

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

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

**8.2.** Pour les annexes isolées<sup>1</sup>, la distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2 mètres**.

### 8.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- **Dans le secteur 1AUa**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 étages).

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

- **Dans le secteur 1AUb**, la hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées<sup>1</sup> des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou 6 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 » (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).*

### 11.2. Dispositions pour les constructions

#### 11.2.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Elles devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

L'ensemble de l'opération urbaine devra présenter un aspect architectural homogène, dans la forme et dans les matériaux/couleurs utilisés.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

### **11.2.3. Couleurs**

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

### **11.2.4. Traitement des façades**

Le choix des matériaux est libre, à condition que leur mise en œuvre s'intègre correctement dans le paysage environnant et respecte la gamme chromatique du paysage.

Afin de rompre l'uniformité des façades on privilégiera les jeux de ruptures de matériaux, de texture, d'orientation du bardage et de disposition des ouvertures, afin d'éviter tout aspect massif.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing,...) est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### **11.2.5. Traitement des toitures**

Les toitures en pentes sont à deux pans ou présentent une série de deux versants (toiture à redans).

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les éventuels équipements techniques disposés en toiture soient intégrés dans un volume simple et /ou masqués par un mur d'acrotère.

Tant par les matériaux utilisés, que par la forme, les toitures peuvent être adaptées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

## **11.3. Dispositions pour les constructions annexes**

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisées.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

## **11.4. Dispositions pour les clôtures**

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,60 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein utilisant un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale (enduit, pierres, moellons ou briques apparentes,...). Les matériaux aux couleurs vives, brillantes ou vertes sont interdits.
- Soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1 mètre (composé d'un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale), surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.  
Ce dispositif est à privilégier pour les clôtures sur voies.
- Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Les grilles ne devront pas être dénaturées par la pose de brise-vue en matériau synthétique ; seule la plantation d'une haie vive ou de plantes grimpantes sera autorisée.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
<b>Constructions destinées aux bureaux</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de la surface de plancher.
<b>Constructions destinées au commerce</b>	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les commerces d'une <b>surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup></b> , la superficie dédiée au stationnement ne pourra être supérieure à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptera pour la moitié de leur surface.
<b>Constructions destinées à l'artisanat</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à la restauration</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.

<b>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>
--	---

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

### **12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues**

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

### **12.3. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, une part de la superficie du terrain d'assiette des constructions sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Cette part sera de 15% dans le secteur 1AUa.
- Elle sera de 20% dans le secteur 1AUb.

13.3. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents graphiques du règlement. Ces superficies ne seront jamais inférieures à 10% de l'emprise totale de l'opération.

13.4. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,50 mètres.
- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.5. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.6. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

13.7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

##### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.



<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.



## Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

### ZONE 1AU

-  Construction principale
-  Annexe
-  Bâtiment existant

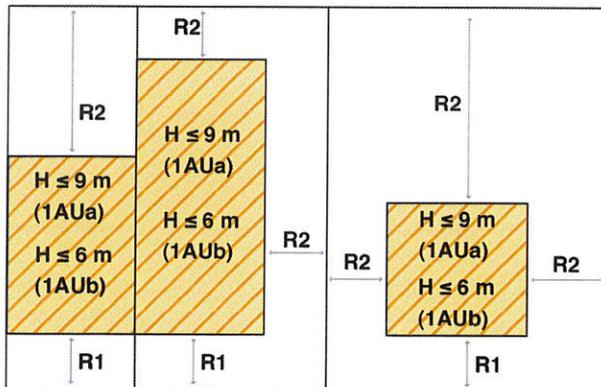
**R1** : 4 m maximum

**R2** : 3 m minimum

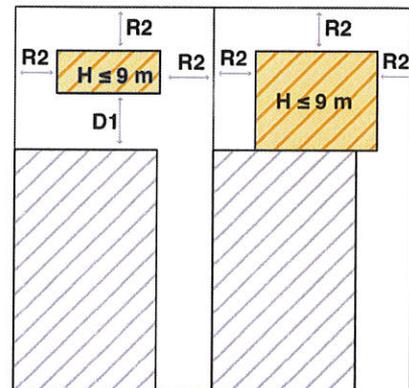
**D1** :  $R \geq 1/2 H \geq 4$  m  
2 m minimum pour les annexes

**H** : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

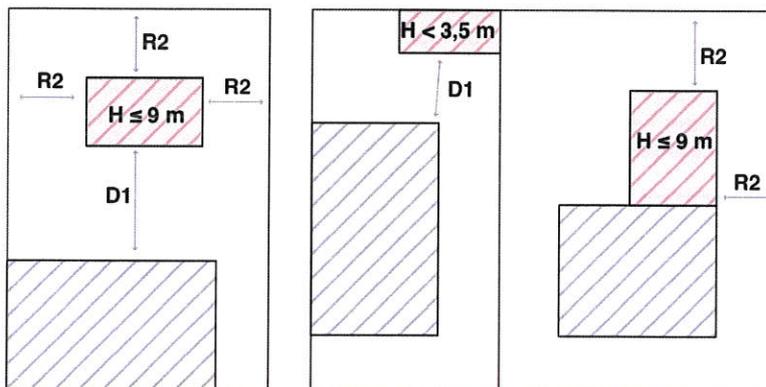


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

