

ZONE 1AUE

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

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

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

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

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

S'en distingue par ailleurs la zone 1AUE B soumises aux dispositions de la Loi Barnier

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

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

1.1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

**ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL
AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

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

2.1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

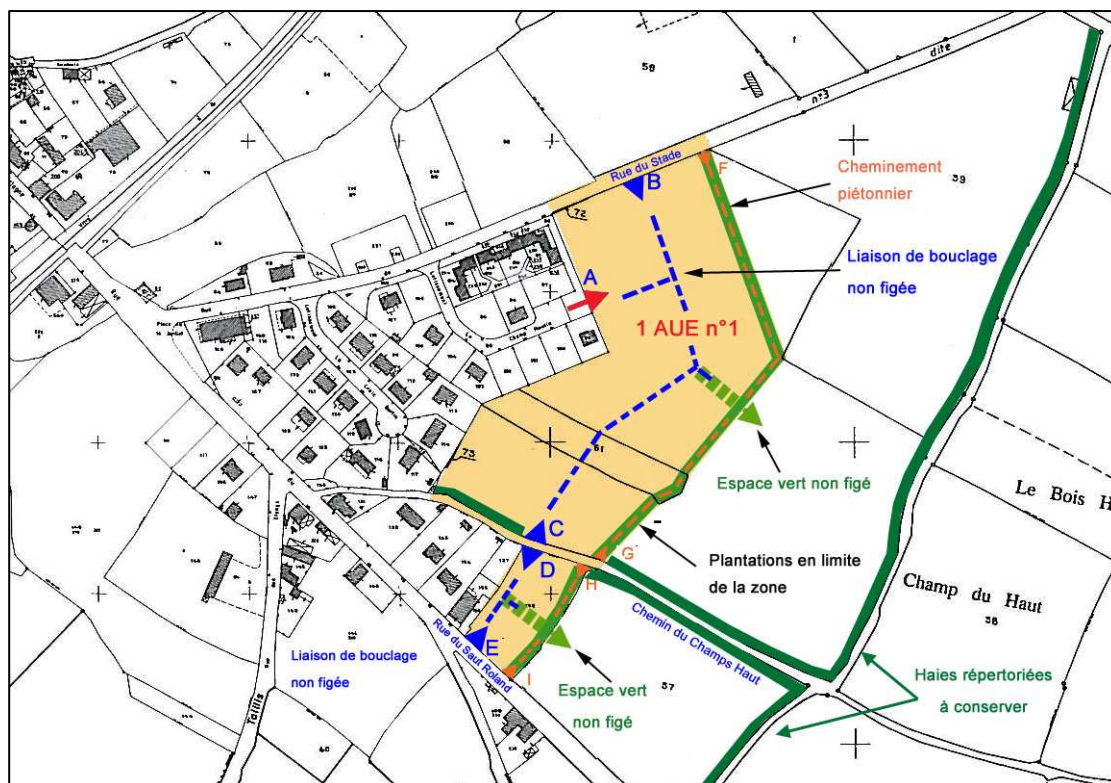
2.3.1 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

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

2.3.3 Conditions particulières aux nouvelles opérations

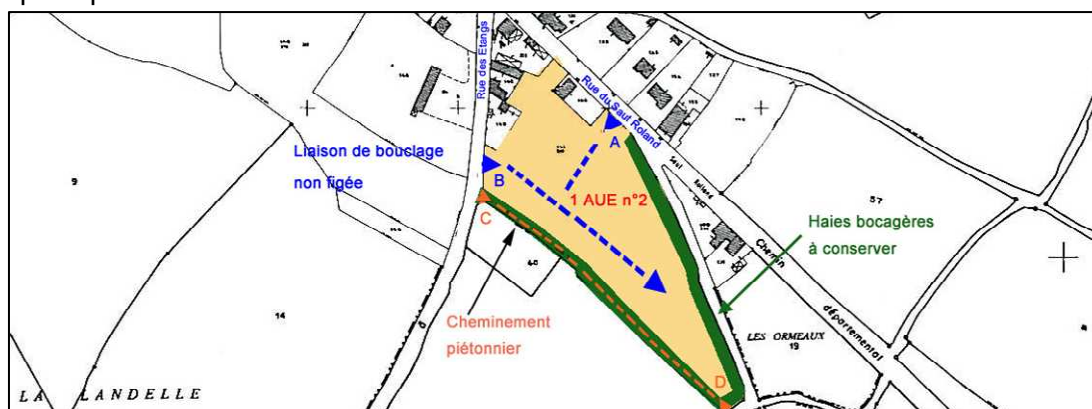
Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

Secteur 1AUE n°1 : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 se fera en **quatre** opérations maximum qui devront respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **B** et **C** (*le point C est figé*), elle assurera une liaison entre la rue du Stade et le Chemin du Champ Haut.
- La création d'une voie **ou/et** d'un chemin piétonnier à partir du point **A** permettra d'assurer une liaison entre le lotissement du Champs Moulin et la voie de desserte projetée entre les points **B** et **C**.
- Une voie permettra de relier les point **D (figé)** et **E**, cette voie pourra dans un premier temps se terminer en impasse, puis elle débouchera sur le Chemin du Champ haut pour rejoindre le point **C** afin d'assurer une liaison entre le Chemin du Champ Haut et la rue du Saut Roland.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Des liaisons piétonnes créées permettront de relier les points **F** et **G** et les points **H** et **I**.
- Le chemin du Champ Haut conservera son statut piétonnier.
- Des espaces verts suffisants (non plantés) seront maintenus entre les voies de bouclage créées et la limite Sud-Est, afin d'anticiper le désenclavement des zones contigües (les emplacements ne sont pas figés).
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver
- Plantations en limite Est et Sud-Est de la zone : espace vert et bande boisée de **3 m minimum** (en dehors des espaces verts non plantés) intégrant un chemin piétonnier.

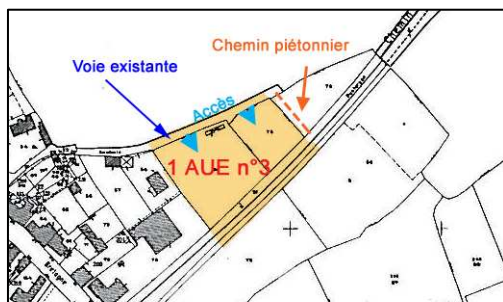
Secteur 1AUE n°2 : L'aménagement du secteur 1AUE n°2 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Une voie interne à la desserte de la zone devra créer une liaison de bouclage entre les voies principales. Elle permettra de relier les point **A** et **B** (*points non figés*), elle assurera une liaison entre la rue du Saut Roland et la rue des Etangs.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Une liaison piétonne sera créée, elle permettra de relier les points **C** et **D** via l'emplacement réservé n°23
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver

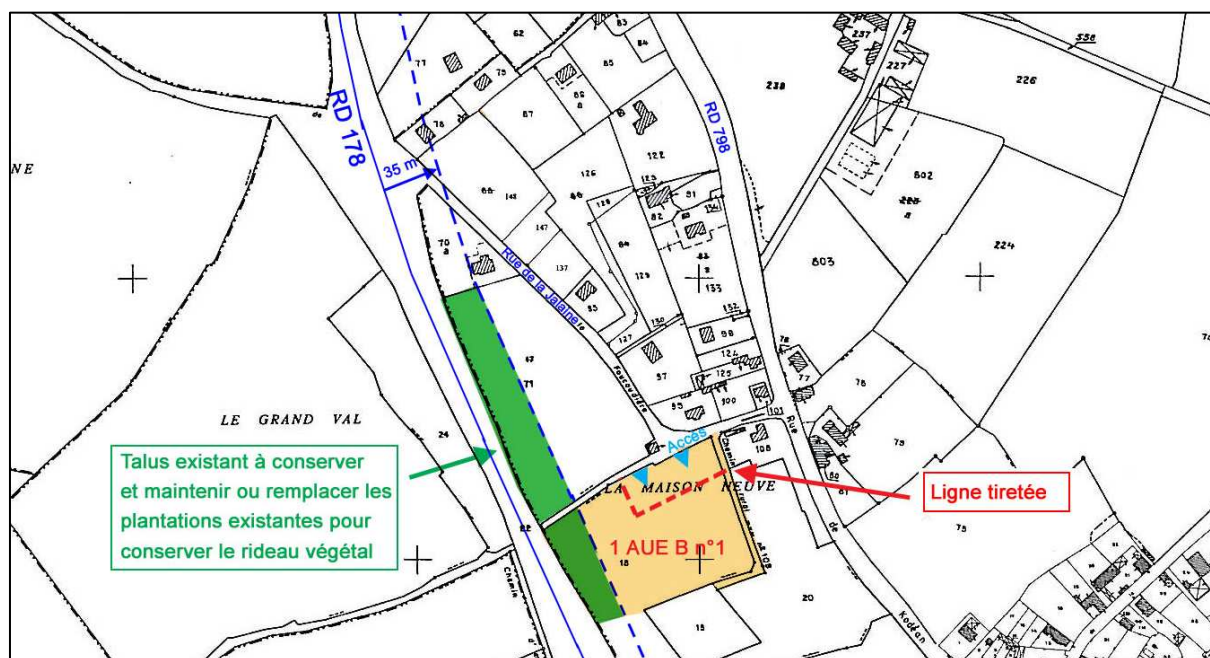
Secteur 1AUE n°3 et 1AUE n°4 :

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.



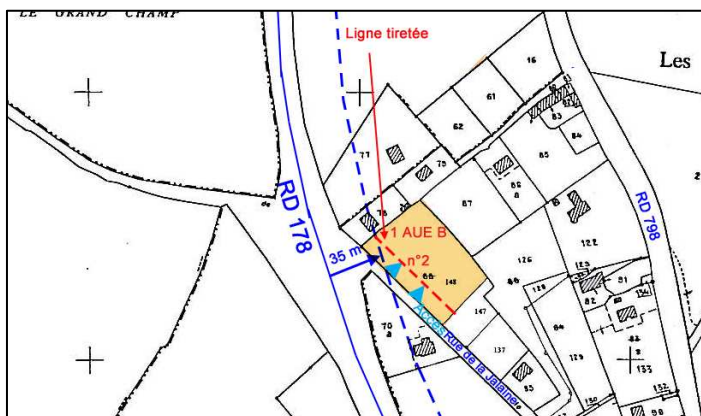
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies existantes au plan (le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés).
- L'implantation du bâti se fera en recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement de des voies existantes.
- Pour la zone **1AUE n°3** un chemin piétonnier sera crée via l'**emplacement réservé n°24**

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



- Dans la marge de recul des 35 m, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).
- L'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée.
- La desserte du secteur se fera depuis la rue de la Jalaine
- L'implantation du bâti se fera en recul de **6m** minimum par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies existantes (le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés).

Secteur 1AUE B n°2 : Les constructions pourront être réalisées au coup par coup.



- Les accès aux parcelles se feront depuis la rue de la Jalaine (le nombre d'accès est figuratif - les points d'accès ne sont pas figés).

- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la rue de la Jalaine se fera au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan et en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

- **3.1.4** - L'accès au secteur **1AUE n°1** se fera depuis la rue du Stade (*point B – non figé*) et par le Chemin du Champs Haut (*point C – figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2. L'accès au secteur Sud se fera depuis la rue du Saut Roland (*point E – non figé*) et par le Chemin du Champs Haut (*point D – figé*).
- Une voie permettra de relier les points **B** et **C** (*le point C est figé*), elle assurera une liaison entre la rue du Stade et le Chemin du Champ Haut.
- La création d'une voie **ou/et** d'un chemin piétonnier à partir du point **A** permettra d'assurer une liaison entre le lotissement du Champs Moulin et la voie de desserte projetée entre les points **B** et **C**.
- **3.1.5** - L'accès au secteur **1AUE n°2** se fera soit depuis la rue du Saut Roland (*point A – non figé*) et par la rue des Etangs (*point B – non figé*)
- **3.1.6** - L'accès au secteur **1AUE n°3** se fera depuis la voie existante
- **3.1.7** - L'accès au secteur **1AUE n°4** se fera depuis la voie existante
- **3.1.8** - L'accès au secteur **1AUE B n°1** se fera soit depuis la rue de la Jalaine
- **3.1.9** - L'accès au secteur **1AUE B n°2** se fera soit depuis la rue de la Jalaine

3.2 - Voirie

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

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

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

- **3.2.4** Dans le secteur **1AUE n°1**, les voies principales permettront d'assurer une liaison entre la rue du Stade, et le Chemin du Champs Haut, ainsi qu'entre le Chemin du Champs Haut et la rue du Saut Roland. Elles devront anticiper le désenclavement des secteurs contigus (espace vert non planté – emplacement non figé).
- **3.2.5** Dans le secteur **1AUE n°2**, la voie principale permettra d'assurer une liaison entre la rue du Saut Roland et la rue des Etangs. Elle devra anticiper le désenclavement des secteurs contigus (espace vert non planté – emplacement non figé).
- **3.2.6** Les secteurs **1AUE n°1** et **1AUE n°2** devront avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes. Les points de naissance des liaisons piétonnes sont précisés au plan de l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

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

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait minimum de 3.00 m** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2. Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

6.1.3. Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale peuvent être implantés soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **soit en retrait minimum de 3.00 m** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.4. Conditions particulières

6.1.4.1 Pour les secteurs 1 AUE n°1 et 1 AUE n°2:

Il n'existe pas de condition particulière

6.1.4.2 Pour les secteurs 1 AUE n°3 et n°4 :

Les constructions nouvelles y compris les bâtiments annexes devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement des voies existantes mentionnées au schéma de l'article 1 AUE 2.

6.1.4.3. Pour le secteur 1 AUE B n°1 :

Les constructions nouvelles y compris les bâtiments annexes devront être implantées à **6 m minimum** de l'alignement de la rue de la Jalaine et elles se feront en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

6.1.4.4. Pour le secteur 1AUE B n°2 :

Les constructions nouvelles y compris les bâtiments annexes devront être implantées au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan et elles se feront en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.

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

Il n'existe pas de règle particulière

6.3- Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance de **2 m minimum** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la Loi du 15 Juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ;

Les implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstructions après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

6.4- Règles alternatives

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

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

6.5- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à

autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.6- Réseaux d'énergie électrique

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

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

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

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

6.8 Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

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

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

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

7.1.2. Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

7.1.3 Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.1.4 Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation

Dans la zone **1AUE B n° 1** pour les secteurs définis aux plans de l'article 1AUE-2 l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras).

Au-delà de la ligne tiretée, seule la construction des bâtiments annexes reste autorisée.

Dans la zone **1AUE B n° 2** pour les secteurs définis aux plans de l'article 1AUE-2 l'implantation des constructions y compris les bâtiments annexes est autorisée au-delà de la marge située entre la rue de la Jalaine et la ligne tiretée figurée au plan.

Il n'existe pas de condition particulière pour les secteurs **1AUE**.

7.2 - Implantations différentes :

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

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

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

<p>ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL</p>

Il n'est pas fixé de règle particulière.

<p>ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

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

10.2 - Hauteur maximale :

10.2.1. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

SECTEUR	1AUE
Nombre d'étages	R+1+C.A (combles aménagés)

10.2.2- Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celle d'un des immeubles riverains sera autorisée ou imposée.

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

<p>ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES</p>

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

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

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton seront autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture et uniquement en limites séparatives.

11.4 Les plantations en limites extérieures du secteur **1AUE n°1** seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus et lauriers palmes.

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

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

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

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

12.3.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :

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

12.3.2. Constructions à usage d'habitation collectif :

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

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

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

12.3.4. Constructions à usage artisanal:

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

12.3.5. Constructions à usage commercial:

Commerces :

- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m²**.
- **Une place de stationnement pour 40 m² de SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m²**.
- **Une place de stationnement pour 25 m² de SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une place de stationnement pour 20 m² de SHON** (surface hors oeuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m²**.

Hôtels et restaurants :

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

12.3.6. Etablissement d'enseignement:

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

12.3.7. Constructions destinées à d'autres usages:

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

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

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

12.8 – Modalités d'application :

12.8.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

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

<p>ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p>

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

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

13.3. Pour le secteur 1AUE B n°1 : Le talus existant sera conservé. Dans la marge de recul de 35 m en bordure de la RD 178, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal. Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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