

**AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT
TOUT USAGE !!!**

**COMMUNE DE FABREGUES
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**MODIFICATION de la ZONE ZA a
Zone d'Aménagement Concerté
Les Hauts de Fabrègues**

REGLEMENT DE LA ZAC

6 avril 2010

Titre I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement d'Aménagement de Zone s'applique à la partie du territoire de la Commune de Fabrègues couverte par la Zone d'Aménagement Concertée « LES HAUTS de FABREGUES » à usage d'habitation, de commerces et d'activités artisanales et commerciales.

**ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES
LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL**

Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du Plan

d'Aménagement de Zone en complément du document graphique dont il est indissociable.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles résultant du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à celles du Plan d'Occupation des Sols applicables à la zone. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

Les articles L.111-9, L.111-10, L.230-1, R.111-3, R.111-3-2, R.111-14, R.111-15, R.111-21, R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.230-1 a été substitué à l'article L.421-4, l'article R.111-14-2 a été supprimé, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 ont été remplacés.

ARTICLE 3 – SERVITUDES

Le règlement s'impose tant aux particuliers qu'aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sur-sol, du sol et du sous-sol.

Ce règlement définit des servitudes de droit public qui sont opposables aux acquéreurs publics ou privés désirant s'installer dans la ZAC.

Les constructeurs publics ou privés devront subir les servitudes de passage des réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en souterrain de l'EDF.

ARTICLE 4 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

La partie du territoire communal couverte par la ZAC de Fabrègues est divisée en deux secteurs constructibles, dont un Z.A est réservé à l'habitation et aux équipements publics, le second Z.B étant destiné à recevoir des activités artisanales et commerciales.

Les règles d'aménagement sont contenues au TITRE II du présent règlement qui comprend :

Chapitre I : Secteur ZA divisé en deux sous-secteurs (Z.A.a, Z.A.b)

Une partie du sous-secteur Z.A.a est classée en zone BU du PPRI approuvé le 23 Septembre 202. Toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation de ce zonage.

Chapitre II : Secteur Z.B

Les espaces, voiries, parkings publics sont inclus dans les secteurs, ils sont clairement délimités sur le Plan d'Aménagement de Zone.

ARTICLE 5 – ADAPTATION MINEURES

Des adaptations mineures au présent règlement justifiées notamment par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pourront être accordées à condition toutefois que ces adaptations soient compatibles avec la nature de la zone concernée.

ARTICLE 6 – ORGANISATION DE L'ESPACE

L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural de tout bâtiment doivent :

- a) Respecter les indications du Plan d'Aménagement de Zone.
- b) Participer à la mise en place de ce nouveau quartier dans son site. Ainsi les bâtiments, les ouvrages annexes (murs de soutènement, d'accompagnement, ...) et les clôtures, doivent participer à l'encadrement des espaces collectifs tels que les rues, passages, places, perspectives, ...
- c) Etre mis au point, dans un souci de composition d'ensemble, en liaison avec l'architecte, coordinateur qui est chargé, par l'aménageur de la ZAC, de donner son avis sur chaque demande de P.C ou d'autorisation de construire et de lotir.
- d) Prendre en considération, dans un souci de voisinage, les conditions de construction ou d'occupation des parcelles voisines (vues plongeantes, ombres portées, ...)
- e) Préserver pour l'avenir le potentiel d'utilisation de chaque lot : en effet, la localisation des surfaces bâties doit aménager la possibilité éventuelle de s'adapter à une extension, une évolution ou une modification des volumes, sans contrevenir aux règles d'urbanisme définies par le PAZ et le présent règlement.

ARTICLE 7 – CAPACITÉ DE LA ZAC

La surface hors-œuvre (SHON) de plancher pour l'ensemble de la ZAC est de 105.000 m² répartis ainsi :

- 75.000 m² de SHON en secteur habitat.
- 30.000 de SHON en secteur d'activités.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.A

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur Z.A doit constituer un ensemble urbain à l'échelle de la ZAC de Fabrègues, il est destiné à recevoir principalement un habitat individuel dont les densités sont dégressives par rapport à l'éloignement de la zone centrale à proximité de laquelle il doit recevoir une structure d'équipements.

Il se compose de deux sous-secteurs :

ZAa – secteur d'habitat individuel, d'habitat individuel groupé, ou de petit collectif.

ZAb - secteur d'habitat individuel aéré périphérique au précédent couvrant l'essentiel du périmètre de la zone et incluant des réserves foncières pour équipements publics.

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

ARTICLE Z.A.1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

D'une manière générale sont interdits dans le secteur Z.A les constructions, les installations ou travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la ZAC notamment :

- les installations soumises à autorisation ou déclaration au sens de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, et les dépôts de véhicules.
- le stationnement des caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs définis aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les affiches et les panneaux publicitaires, sauf dans les conditions mentionnées à l'article Z.A.2

ARTICLE Z.A.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À AUTORISATION SPÉCIALE

- En ZAa et ZAb, les locaux à usage des professions libérales compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, à condition de ne présenter ni risque, ni nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.
- Les affiches et panneaux publicitaires sont autorisés seulement pendant la période de construction et de commercialisation s'ils concernent les chantiers ou la vente des programmes immobiliers.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z.A.3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

Aucun accès direct aux habitations n'est autorisé, à partir des voies indiquées au PAZ. En outre les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

VOIRIE

Les dessertes tertiaires dont les profils sont mentionnées en annexe, ne pourront avoir une largeur inférieure à 6m.

Les voies en impasse sont à éviter ; toutefois lorsqu'elles sont prévues au-delà de 30 mètres de long, elles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

TROTTOIRS

Ils devront être aménagés en tenant compte de la réglementation en vigueur concernant leur utilisation par les personnes handicapées physiques.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Quand ils sont prévus dans le cadre des opérations, ils devront être à tout moment accessibles et utilisables par les piétons, les voitures d'enfants et satisfaire à la réglementation en vigueur concernant leur utilisation par les personnes handicapées physiques.

Les cheminements piétons devront être inaccessibles à la circulation des véhicules motorisés à l'exception des véhicules de lutte contre l'incendie, d'entretien, ...

ARTICLE Z.A.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit être desservie par des réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement, de distributions raccordées aux réseaux publics ou concédés.

Les réseaux sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de dessertes ou de cheminements piétons.

Toutes les eaux pluviales doivent être dirigées et raccordées sur le réseau collectif des eaux pluviales.

Les réseaux fils à créer (électricité, éclairage public, téléphone, télé distributions), seront effectués en souterrain.

ARTICLE Z.A.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- en secteur Z.Aa : NON REGLEMENTE
- en secteur Z.Ab : les terrains sont découpés en lotissements ou en groupes d'habitations suivant les besoins des constructions et selon des formes et dimension en rapport avec celles des constructions susceptibles d'y être édifiées. La surface moyenne des parcelles sera de 500 m². Par rapport à la surface cessible du secteur Z.Ab, 60% de cette surface devra être occupée par des lots supérieurs ou égaux à 500 m², et 40% de cette surface par lots inférieurs à 500 m² sans toutefois être inférieurs à 400 m².

Cependant pour des raisons d'adaptabilité, cette surface pourra exceptionnellement être réduite, sans être inférieure à 350 m².

ARTICLE Z.A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport à la voie structurante mentionnée au PAZ, l'implantation est libre à partir d'une distance de 5 mètres de l'emprise publique.
- Par rapport aux autres voies non portées au PAZ, l'implantation des constructions est libre.
- Par rapport aux cheminements piétons, l'implantation des constructions peut être établie en limite de l'espace collectif.
- Par rapport à l'espace réservé pour passage public au Nord de la ZAC, l'implantation est fixée à 5 mètres minimum de cette emprise.
- Cas particulier des piscines : les piscines privées ne peuvent être construites à moins de 2 mètres de la l'alignement.

ARTICLE Z.A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives et à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$)
- Par rapport aux limites de la ZAC, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres. ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$)
- Cas particulier des piscines : les piscines privées ne peuvent être construites à moins de 2 mètres de la limite parcellaire.

ARTICLE Z.A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions isolées, indépendantes du bâtiment principal à usage d'habitation, sont

interdites, sauf dans le secteur Z.Aa dans le cadre d'une opération groupée.

ARTICLE Z.A.9 – EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE Z.A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à R+1 soit à 8,50 mètres hors-tout. La hauteur est mesurée à partir de tout point du sol fini qui supporte la construction jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques et cheminées étant exclus.

Dans toute la zone ZA, sauf secteur ZA-a, la hauteur maximale autorisée pour les constructions réalisées sur la limite parcellaire, est de 4 mètres sur une largeur égale à 4 mètres à compter de cette limite.

Pour les constructions à usage d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres hors-tout.

ARTICLE Z.A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

FORMES ET VOLUMES

Les formes et volumes seront simples et fonctionnels sachant par ailleurs qu'il est indispensable que chaque construction tienne compte de l'orientation des vents dominants, de l'ensoleillement et de la géométrie de la parcelle.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc., doivent être intégrés architecturalement au bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

FACADES

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparités essentielles entre elles.

Les terrasses, les loggias et balcons devront faire partie intégrante de la construction.

Les enduits extérieurs des façades ainsi que les menuiseries devront être traités dans une gamme de teintes homogènes. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse et devront être stables dans le temps. En tout état de cause, la nature, la texture et la teinte des matériaux, doivent être précisées explicitement à chaque demande de permis de construire.

TOITURES

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de type canal, romane ou similaire. La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35% au dessus de l'horizontale. Les pentes des toitures pour deux constructions contigües doivent être identiques.

Toutefois, des toitures terrasses sont autorisées en éléments de jonctions de volumes, et/ou dans le cadre d'un projet d'ensemble.

LES CLOTURES

- a) Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un muret ou d'une lisse en bois de 0,80 mètre et de haies vives avec éventuellement un grillage incorporé et masqué par la végétation (conf. annexes)
- b) En limite séparative des lots et en limite de ZAC (lorsque cette limite ne borde pas une voie), les clôtures seront constituées d'un muret de 0,80 m., maximum, surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale ou bien encore d'un grillage doublé d'une haie vive sur toute sa hauteur.
- c) Les clôtures bordant les passages piétons pourront être réalisées comme il est indiqué en « a » ou « b ».
- d) Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un muret ou d'une lisse en bois de 0,80 mètre et de haies vives avec éventuellement un grillage incorporé et masqué par la végétation (conf. annexes)

Dans tous les cas, la hauteur totale du mur bahut, ou du mur + grillage, ne pourra excéder 2 mètres.

Les portails doivent être constitués soit en éléments pleins, soit en ferronnerie composée de fers droits et verticaux. La hauteur du portail ne pourra dépasser la hauteur hors-tout de la clôture.

Les éléments de maçonnerie sont à prévoir pour incorporer les équipements techniques EDF-GDF, l'espace pour la poubelle et la boîte aux lettres.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir devra indiquer la position, le traitement et la forme de la clôture donnant sur tous les espaces collectifs, en particulier voies, places et passages piétons.

ANTENNES PARABOLIQUES, COMPRESSEURS, CAPTEURS SOLAIRES.

- a) Les antennes paraboliques devront être cachées à la vue depuis l'espace public.
- b) Les compresseurs de climatiseurs devront, soit être intégrés dans la maçonnerie des murs, derrière des grilles, soit être positionnés sous la toiture, soit être cachés à la vue par des haies végétalisées.
- c) Les capteurs solaires, seront obligatoirement intégrés dans la conception d'ensemble du projet. Les capteurs et/ou colporteurs d'énergie posés en toiture seront obligatoirement intégrés à la pente des toits.

ARTICLE Z.A.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré :

En sous-secteurs Z.Aa et Z.Ab, pour les parcelles à usage d'habitation, il doit être réalisé un minimum de deux places de stationnement

La superficie à prendre en compte au total pour le stationnement d'un véhicule dans les

cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², sauf dans le cas de la fourniture d'un plan de circulation démontrant qu'une surface moindre est possible sans compromettre la sécurité.

Le nombre d'emplacements de stationnement demandés pour les opérations de logements collectifs sociaux est fixé à 2 par logement.

ARTICLE Z.A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, non construits, piétonniers et de stationnement doivent être paysagés

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z.A.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-œuvre, nette, constructible, totale est de :

- 75.000 m² pour l'ensemble du secteur ZA,
- Il n'est pas fixé de superficie hors-œuvre nette pour les équipements publics.
- Le sous-secteur Z.Aa aura une SHON autorisée de 3.000 m² pour l'habitat
- Le sous-secteur Z.Aa aura une superficie de terrain brute, minimum de 6.000 m² destinés à accueillir de l'habitat groupé ou de petits collectifs.

ARTICLE Z.A.15 – DEPASSEMENT DE DENSITE

Non autorisé

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z.B

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur ZB est destiné à l'implantation d'activités artisanales ou commerciales bien situées par rapport à l'axe constitué par la RN 113.

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

ARTICLE Z.B.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les maisons individuelles autres que celles visées à l'Article Z.B.2.
- Les campings, caravanings, villages de vacances, gîtes ruraux.
- Les parcs résidentiels de loisirs tels qu'ils sont définis à l'article R.443-3b du Code de l'Urbanisme.
- Les abris de jardin.

ARTICLE Z.B.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à condition d'être incorporées dans un bâtiment principal à usage d'activité, et sous réserve de la restriction mentionnée à l'article Z.B.14.
- La destination des locaux devra être précisée au permis de construire.
- Les dispositions d'aménagement des constructions autorisées devront prendre en compte les constructions à usage d'habitat des zones voisines quant à la protection par rapport au bruit (Norme 31010).

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z.B.3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

Les accès direct aux constructions à partir des principales voies structurantes doivent être limités à un seul accès par lot. En outre les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

VOIRIE

Les voiries principales sont mentionnées au PAZ.

Les voies en impasse sont à éviter ; toutefois lorsqu'elles sont, elles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

TROTTOIRS

Ils devront être aménagés en tenant compte de la réglementation en vigueur concernant leur utilisation par les personnes handicapées physiques.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Quand ils sont prévus dans le cadre des opérations, ils devront avoir une largeur de 3 mètres. Ils sont mentionnés au PAZ à titre indicatif.

Ils devront être à tout moment accessibles et utilisables par les piétons, les voitures d'enfants et satisfaire à la réglementation en vigueur concernant leur utilisation par les personnes handicapées physiques.

Les cheminements piétons devront être inaccessibles à la circulation des véhicules motorisés à l'exception des véhicules de lutte contre l'incendie, d'entretien, ...

ARTICLE Z.B.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être desservie par des réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement, de distributions, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Les réseaux sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de dessertes ou de cheminements piétons.

Toutes les eaux pluviales doivent être dirigées et raccordées sur le réseau collectif des eaux pluviales.

Les réseaux fils à créer (électricité, éclairage public, téléphone, télé distributions), seront effectués en souterrain.

ARTICLE Z.B.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE Z.B.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10 m.

Le long de la RN113, les bâtiments seront implantés à 25 mètres minimum de l'axe. Cette distance sera portée à 35 mètres de l'axe pour la partie d'habitation, liée aux activités.

ARTICLE Z.B.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long de la limite du secteur ZA, la distance de $L = H/2$ avec un minimum de 6 mètres. Partout ailleurs cette limite sera de $L = H/2$ avec un minimum.

ARTICLE Z.B.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf à respecter les règles d'implantation liées à la réglementation du bruit, à celle de l'hygiène ou à celle de la sécurité, il n'est pas fixé de règle spécifique.

Un minimum de 4 mètres est imposé entre chaque bâtiment.

ARTICLE Z.B.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE Z.A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé, mais si les impératifs techniques d'exploitation de l'activité exigent des gabarits particuliers, des hauteurs absolues différentes pourront être admises après avis des services compétents et avec accord avec la Commission Municipale d'Urbanisme.

Dans les mêmes conditions les enseignes pourront être réalisées au dessus des bâtiments sans que leur hauteur totale ne puisse dépasser de plus de 2 mètres hors-tout la hauteur du bâtiment.

ARTICLE Z.B.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les façades aveugles, latérales ou postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades donnant sur les voies de circulation

Les bâtiments annexes implantés sur les lots devront être réalisés avec les mêmes matériaux et dans les mêmes conditions que les constructions principales.

Les clôtures éventuelles en façades auront une hauteur maximum de 1,80 m comprenant la possibilité d'un mur de 1 mètre de hauteur maximum. Elles peuvent être constituées de haies vives, doublées ou non d'une claire-voie implantée côté intérieur du lot. Toute proposition sera l'objet d'une attention particulière, comme mentionné à l'article 6 du TITRE I.

Dans le cas de clôture entre lots, elles ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur maximum y compris un mur bahut éventuel de 1 m de hauteur maximum.

Toute autre publicité que celle se rapportant à la profession à la profession du pétitionnaire ne pourra être apposée sur les murs, panneaux ou clôture. Les projets d'enseigne seront agréés en fonction de l'application des textes en vigueur.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, à créer, doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE Z.B.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il devra être réalisé le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités artisanales et commerciales autorisées, avec un minimum variant suivant les catégories des activités.

La surface de stationnement est calculée en pourcentage par rapport à la SHON créée :

<u>Bureaux</u>	<u>Industrie et artisanat</u>	<u>Commerce de détail</u>
100% de la SHON	40% de la SHON	150% de la SHON (Surface de vente)

Pour les hôtels : 1 place par chambre

Pour les restaurants : 1 place par 5m² de salle de restaurant

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Pour le stationnement des véhicules de transports, s'ajoute les espaces à réserver pour les camions et les divers véhicules utilitaires.

ARTICLE Z.B.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le long de la voie mentionnée au PAZ, une bande de 5 mètres calculée à partir de l'alignement devra être plantée.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface libre ou de stationnement.

La surface plantée à réserver ne peut être inférieure à 2% de la surface de la parcelle.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Z.B.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-œuvre, nette, constructible est de 30.000 m² pour le secteur ZB.

La superficie des habitations autorisées à l'article Z.B.2 est limitée à 100 m² de SHON par constructions à usage d'activité.

ARTICLE Z.B.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé