

## 9. SECTEUR 2 : ZONE 1AUh

### Caractère dominant de la zone

La zone 1AUh concerne des espaces ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, agricole ou forestier destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

La zone 1AUh pourra être urbanisée à court terme sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...).

### Vocation générale de la zone

La zone 1AUh est une zone urbaine à vocation principale résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir principalement des habitations .

La zone 1AUh est soumise à des risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles, les modalités d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions des **Plans de Prévention des Risques naturels en vigueur sur le territoire (mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles) en annexes du présent dossier.**

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à **compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).**

**Les zones 1AUh peuvent être concernées par le risque incendie feux de forêt. Un espace de 50m de large le long des franges entre zones urbaines et zones boisées doit être maintenu en état débroussaillé pour limiter le risque de feux de forêt.**

La zone 1AUh peut être concernée par la présence d'un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières.

**La zone 1AUh comprendra des formes différentes en fonction de la morphologie urbaine attendue et des contraintes existantes sur site (topographie, etc...). Les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions doivent obligatoirement être croisées avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

## **1AUh-9-1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

### **1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES DANS LA ZONE**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - o D'exploitations agricoles et forestières ;
  - o De commerces et d'activités de service ;
  - o D'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### **2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **A. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES**

- 1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE**

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

## **1AUh-9-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

### **Définition et principes**

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**): le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**): le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- de la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au baricentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)**

**Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.**

### **Bonus de constructibilité (performances thermiques)**

Les règles d'implantation et de hauteur peuvent être adaptées pour mettre en oeuvre une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux dispositions définies par le présent règlement.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles

spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 1.B Dispositions réglementaires particulières »

## 1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

### B. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PARTICULIÈRES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général".

#### **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé:

- > Pour les constructions existantes ne respectant pas la règles, l'extension si elle respecte les marges de recul de la construction existante.
- > En vue de l'implantation d'une piscine ou d'une annexe.

#### **Hauteurs différentes**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur HT autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction existante située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

La hauteur des annexes implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

**L'implantation des faitages des constructions en limite séparative est interdite.**

#### **Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

Une implantation différente de celle fixée au "1.A. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée lorsque le projet jouxte un Espace Boisé Classé établie au titre du PLUi et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

## **2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

### **A. INSERTION ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en oeuvre les principes suivants pour une approche globale de la performance environnementale :

- > Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible
- > Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- > Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- > Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

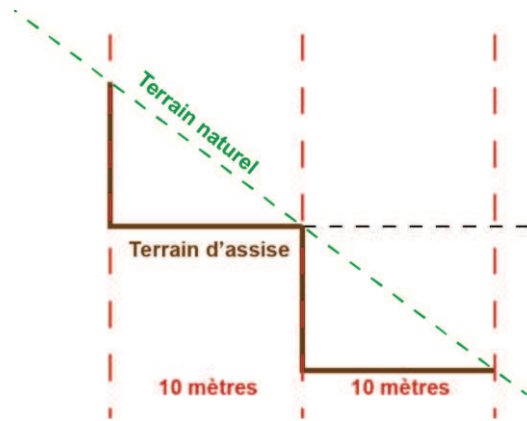
#### **Insertion des constructions dans la pente**

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains pentus (<10%), les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. La construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Le faitage doit être le plus proche de la parallèle aux courbes de niveau.

- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



### B. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Les constructions, situées en dehors d'un périmètre de SPR, doivent respecter les prescriptions suivantes:

#### Façades des constructions

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les matériaux bruts, non destinés à être enduits, utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Le respect à l'identique des définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés **en annexe**.

#### Toitures des constructions

Les toitures à faible pente sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toitures terrasses, on s'efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d'intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

Les toitures à une pente sont interdites lorsque les constructions sont implantées en limite séparatives. L'usage des tuiles noires ou blanches pourra être interdit en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

**Cas particulier : Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- pour les restaurations à l'identique de toitures existantes, réalisées en matériaux d'une autre nature ;

- pour les parties des toitures couvertes par des capteurs d'énergie solaire.
- pour l'édification de vérandas et d'abris de jardin et les annexes.
- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre, les matériaux des toitures, .... Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

#### **Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 1,80 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
  - Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
  - Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.
  - Les clôtures devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage (métal, bois) et ou doublé d'une haie de 2m. Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôtures sur les parcelles voisines.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.
  - par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.
- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.
  - Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité,...).

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.
- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

### **3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **A. ESPACE BOISÉ CLASSÉ À PROTÉGER OU À CRÉER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### ***B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES***

Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

### ***C. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS***

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### ***D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTÉS AU STATIONNEMENT***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places peuvent ne pas être traitées d'un seul tenant, mais avec création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc. (Implantation des constructions).

### ***E. ESPACES EXTÉRIEURS AFFECTÉS AU STOCKAGE***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas être visible depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## ***4. STATIONNEMENT DES VÉHICULES***

### ***A. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES***

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

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



Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

### ***B. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES***

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 4.G ci-après.

> Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

> 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 les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

### ***C. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF***

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### ***D. MODALITÉS TECHNIQUES DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT***

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Un dimensionnement de 2,5 x 5 mètres devra être mis en œuvre par place de stationnement.

### ***E. NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS***

> Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m <sup>2</sup> de SP	<b>Dans la zone 1AUh de Savignac les Eglises</b> , une place de stationnement par logement créé Mini 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de SP dans les autres zones 1AUh du secteur 2
		Au-delà de 90 m <sup>2</sup> de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m <sup>2</sup> de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m <sup>2</sup> de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m <sup>2</sup> de SP.
	Hébergement	Par chambre d'hôte	1 place pour 5 logements  Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

### F. NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

> pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ;

> pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

## **1AUh-9-3. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1. CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

#### **A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **B. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCÈS**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés deux par deux.

#### **C. DIMENSION DES ACCÈS**

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant de 2 à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur minimale de 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur minimale de 5,50 m avec une circulation à double sens.

#### **D. TRAITEMENT DES ACCÈS**

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES**

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manoeuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### **B. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

A partir de 3 logements, les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant ou existant.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,5 mètres.

Pour les opérations desservant jusqu'à 3 logements, l'emprise minimale pourra être réduite à 3 mètres en sens unique et 4,5 mètres en double sens.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

### **C. VOIES ET IMPASSES**

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres et desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manoeuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères

### **D. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES**

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste pourront être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

## **3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ÉLECTRICITÉ ET LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

### **A. EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES***

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent du Grand Périgueux : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### ***C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES***

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### ***D. ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS***

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation électrique.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

### ***E. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES***

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

