

## 12. SECTEUR 2 : ZONE 1AUy

### Caractère dominant de la zone

La zone 1AUy couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Vocation générale de la zone

La zone 1AUy est une zone à urbaniser principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières).

La zone 1AUy peut être concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

La zone 1AUy 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 1AUy 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 1AUy 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 1AUy prendra 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). Trois niveaux de contraintes réglementaires doivent être pris en considération dans la prise en compte des OAP :

- Principe et/ou programme obligatoire : notion de conformité réglementaire à respecter ;

- Principe et/ou programme soumis à compatibilité : des variantes peuvent être proposées dans le cadre de la mise en œuvre du projet ;
- Principe et/ou programme préconisé : il s'agit de recommandations qui peuvent être ou non respectées.

## **1AUy-12-1. 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 destination de logement, sauf les hébergements spécifiques autorisés au chapitre suivant ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition dans le chapitre 2.A. ;
- 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 constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2 Les activités de transformation des produits agricoles et/ou forestiers (scierie, laiterie,...).
- 3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations sous réserve de leur nature, importance ou aspect qui seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 4 Les installations de stockage ou de traitement des déchets sont autorisées sous condition de non visibilité depuis les emprises publiques.

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

***B. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***

- 1 Les hébergements de gardiennage sous condition :
  - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
  - D'être d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **1AUy-12-2. 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

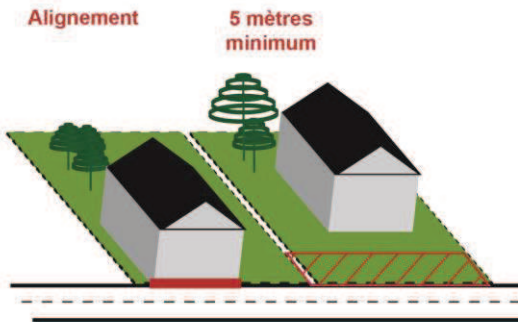
### A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

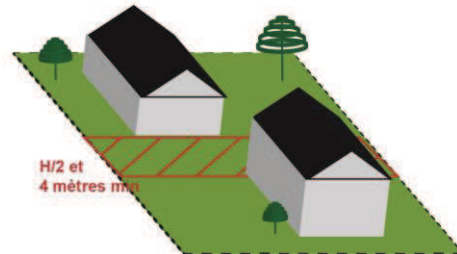
CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.</li> </ul>
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum.</li> </ul>
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum
Hauteur (H) des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>H inférieure ou égale à 13 mètres</li> </ul>

## SCHEMAS D'ILLUSTRATION SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

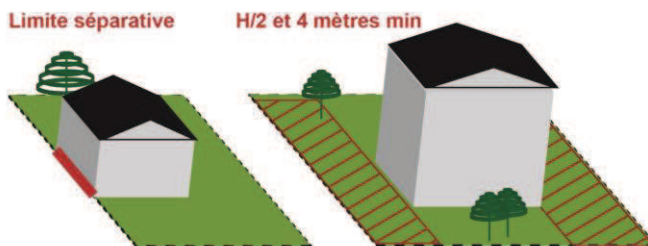
*Recul (R1) par rapport aux voies et emprises publiques*



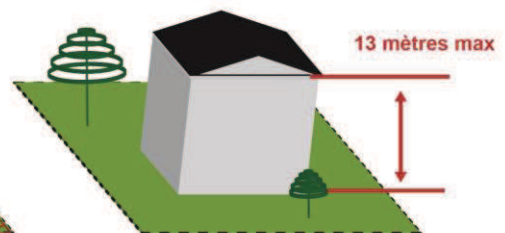
*Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière*



*Recul (R2) par rapport aux limites séparatives*



*Hauteur des constructions*



### 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:

- > En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- > Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;

- lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 8.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique.

> L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

#### **Hauteurs différentes**

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

Les éléments techniques de superstructures peuvent dépasser la hauteur limite s'il ne s'agit que d'éléments ponctuels (cheminées, antennes, portique ou grues, ...).

## **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**

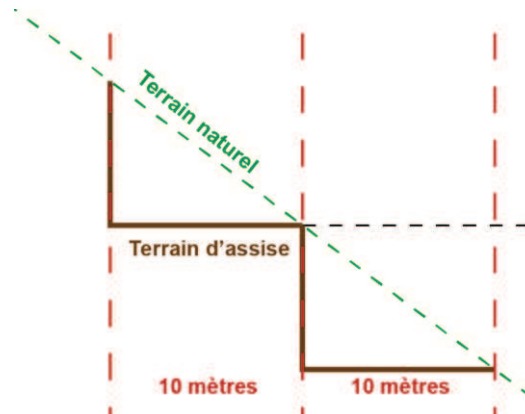
Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- 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 niveaux.



- 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 à l'exception des constructions à usage d'activités de commerces et d'activités de service, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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 du périmètre d'un 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.

#### *Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce*

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. 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 façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

### Couleurs

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.

#### *Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce*

L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail. 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 pentes 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.

La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

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,...).

### **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.

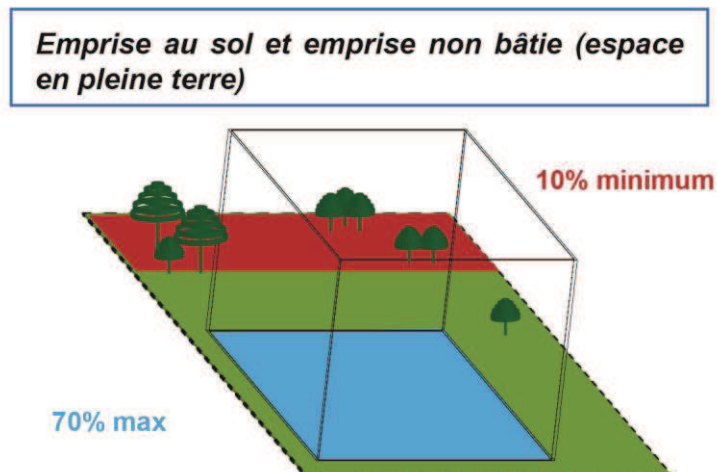
#### **A. ESPACE BOISÉ CLASSÉ À PROTÉGER OU À CRÉER**

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**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.



### **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.

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.

Une mutualisation des places de stationnement est possible. Elle est appréciée en tenant compte de la nature des destinations, concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

### **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. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

**D. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISONS POUR LES ACTIVITÉS**

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

**E. 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.

**F. 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.

**G. 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	Hébergement	100m <sup>2</sup>	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de SP	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,	

	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	<ul style="list-style-type: none"> <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.</li> </ul>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000m <sup>2</sup> : par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000m <sup>2</sup> et plus : par tranche entamée de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</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.</li> </ul>	

## H. 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 bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;

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

## **1AUy-12-3. 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 4 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 dans la mesure du possible.

#### **C. DIMENSION DES ACCÈS**

- > Les accès ont une largeur égale à 4 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- > Les accès ont une largeur égale à 6 m minimum 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 RÈGLEMENTAIRES 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**

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

> 6 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

> 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### **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.

