

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE BOULOC**



P.L.U.

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée du
P.L.U. :
Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

2. Pièce modifiée : règlement écrit 1AUx

Commune de Bouloc
55 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC

Tel : 05.62.79.94.94

Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées en haut de page par un encart rouge :

Page après modification

Les dispositions supprimées apparaissent barrées et surlignées en bleu

Dispositions supprimées

REGLEMENT | ZONE 1AUx

Caractère dominant de la zone

La zone **1AUx** couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulières s'appliquent sur la zone 1AUx, en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone

La zone **1AUx** est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone 1AUx (Pièces 3.1) et de pièces graphiques (voir Pièces N°3.2).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble de la commune (la zone 1AUx n'est pas concernée par certaines des dispositions ci-dessous) :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

> Des dispositions de protection et de mise en valeur :

- Les espaces boisés classés à protéger ou à créer.
- Les boisements et les haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer.
- Les secteurs de plantations imposées par le règlement pour assurer l'insertion paysagère et environnementale des opérations de construction.
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Le repérage des bâtiments isolés susceptibles de changer de destination.
- Les zones d'archéologie préventives.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général).
- Les linéaires de diversité commerciale à protéger.
- Le périmètre de centralité commerciale.
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).

> Les différentes catégories de voies qui sont repérées ou autorisées dans chacune des zones du PLU, ainsi que les marges de recul fixées graphiquement en dehors des parties agglomérées.

Les pièces écrites du règlement précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

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 PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Page après modification

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions d'urbanisation

~~Chaque opération de construction ou d'aménagement doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.~~

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- La défense incendie du projet doit être assurée.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation du présent article les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- 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,

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- Les activités artisanales, de restauration et de services.
- Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
 - Qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
 - Qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m² et que la surface de vente de l'ensemble des commerces autorisées ne dépasse pas 1 000 m².
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - > d'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - > qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - > qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités agricoles et forestières, sous réserve d'être compatibles avec la législation en vigueur ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la mention « **Secteur de plantations à protéger ou à créer** » sont autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère non bâti des terrains qui doit rester libre de toute construction. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existantes et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement :

- > le gabarit maximum des constructions à travers les règles en matière de hauteur maximale constructible (**H**) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- >> les marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) et aux limites séparatives (**R2**),

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES = 60 % maximum de la superficie du terrain
Hauteur totale (H)	H inférieure ou égale à 12 m (R+2) Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en limite séparative, sur une distance de 5m par rapport à la limite séparative, la hauteur sur la limite ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	Les constructions doivent respecter la marge de recul fixée graphiquement (voir Pièce 3.2.2). R1 au moins égale à 75 m de l'axe de l'A62 R1 au moins égal à 5m des autres voies Toutefois : - pour les constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, soit R1=0 soit R1 = 0,80m - Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité repérées aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique (voir pièce 5.1).
Implantation par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H /2 sans pouvoir être inférieur à 5m. R2 au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer. Toutefois : - Toutefois, pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), les extensions et constructions accessoires peuvent être implantées sur une limite séparative dans la limite de 7 m de hauteur. - pour les constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, ainsi que pour les aires de présentation des déchets soit R2=0 soit R2 = 0,80m - Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité repérées aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique (voir pièce 5.1).

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.
---	---

4.2 Dispositions réglementaires particulières

Sans objet.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Sans objet

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Implantation et respect du terrain naturel

- > L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- > Les talus générés par les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur inférieure ou égale à 0.80 m.
- > 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.

Dispositions relative relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les terrains et constructions repérés aux documents sous la mention « *Eléments de patrimoine bâti et paysager* », sont soumis aux dispositions du paragraphe 2.4 du présent règlement.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions existantes

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou recouvert d'un bardage bois extérieur. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité. La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries, ...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Dans la zone d'activités Pythagore :

> Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, matériaux, couleur.

> Les façades devront être en bardage métallique de ton foncé et en harmonie les unes par rapport aux autres dans l'ensemble du secteur les teintes claires sont proscrites.

> Ne sont autorisées que les enseignes lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser le volume du bâtiment ni l'acrotère et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

Couleurs / Polychromie

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant. L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Toitures des constructions

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

Dans la zone d'activités Pythagore, les toitures devront être en bardage métallique de ton foncé.

5.4 Caractéristiques architecturales des nouvelles constructions

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits ou recouverts d'un bardage bois extérieur. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité. La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

Dans la zone d'activités Pythagore :

> Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, matériaux, couleur.

> Les façades devront être en bardage métallique de ton foncé et en harmonie les unes par rapport aux autres dans l'ensemble du secteur les teintes claires sont proscrites.

> Ne sont autorisées que les enseignes lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser le volume du bâtiment ni l'acrotère et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

Couleurs / Polychromie

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Toitures des constructions

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

Dans la zone d'activités Pythagore, les toitures devront être en bardage métallique de ton foncé.

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

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.

Dans la zone d'activités Pythagore, les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées de haies composées d'essences locales variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille métallique soudée de couleur grise identique aux bâtiments, dans un seul plan vertical, dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

Les portails, seront constitués d'un barreaudage vertical non torsadé. Les autres murs pleins et les poteaux en béton sont interdits.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Sans objet.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des arbres existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalente est exigé.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

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

Les essences d'arbres à planter sont choisies parmi la liste d'essences suivantes : Chêne vert, pédonculé et pubescent, Cormier, Erable champêtre et plane, Orme champêtre, Tilleul des bois, Aulne glutineux, Peuplier noir, Saule Blanc, Bouleau, Châtaignier, Charme, Hêtre, Noyer, Merisier, Alisier torminal, Frêne commun, Pommier, Prunier et le Figuier.

Les conifères utilisés en haie taillée sont interdits.

Dans la zone d'activités Pythagore, les essences choisies doivent être à 100% locales (Chêne, Erable Champêtre, Merisier, Alisier Torminal, Frêne commun, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Prunellier, Aubépine, Troène, Viorne lantane...).

6.5 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, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte 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.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Dans la zone d'activités de Pythagore :

> Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

> les espaces non aedificandi bordant les RD 4 et RD45 doivent être plantés d'un alignement d'arbre de haute tige, ainsi qu'il est indiqué dans les orientations d'aménagement.

> les bassins de rétention d'eau sont paysagés (engazonnement, pentes douces, plantations paysagères des abords, ...).

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

Dans la zone d'activités Pythagore, les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc ..., seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2,00 mètres.

6.8. Collecte des déchets et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 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.

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

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 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.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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 exigé pour les nouveaux logements diminués des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet.

7.4 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 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : 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 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt 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.

7.6 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.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 100 m ² de SP (Surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
		Au-delà de 200 m ² SP (Surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
	Équipement 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		

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destinée 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.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisés des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 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 ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

8.3 Dimensions des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

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.

L'imperméabilisation des accès non revêtues est interdite.

8.4 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.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 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 manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 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 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.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. 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. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

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.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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.

10.5. Infrastructures et réseaux 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.

Toute construction neuve de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

