

## 4 PLAN LOCAL D'URBANISME

L'installation projetée se situe sur deux communes : Fléac et Saint-Yrieix-sur-Charente. Ainsi, au titre du 4° de l'article R512-46-4, les éléments permettant au préfet de Charente d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévus par les PLU des deux communes sont apportés.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Angoulême est en cours d'élaboration, son approbation est prévue pour début 2019.

### 4.1 PLU de Saint-Yrieix-sur-Charente

Le PLU de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente a été approuvé le 1<sup>er</sup> Mars 2007. Il découpe le territoire en plusieurs zones en fonction de leur caractéristique. Le Plan de Zonage et le PLU sont consultable sur le site de la commune : <http://www.saintyrieixsurcharente.fr>.

D'après le plan de zonage ouest de la commune, le projet se trouve sur la zone « 1AUX » que le PLU définit comme une zone d'urbanisation future destinée à accueillir à court et moyen terme des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que des activités de transport et de logistique.

#### **ARTICLE 1AUX1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

1.1 - Sont interdits.

- toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toute construction ou activité à l'exception de :

1-1.1 : Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

1-1.2 : Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone.

1-1.3 : Les activités classées ou non, les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire, à l'intérieur des lotissements ou faisant l'objet d'une opération groupée.

1.2 - Installations classées

1-2.1 : Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisés dans la zone.

1-2.2 : Les opérations concernant des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

1.3 - Installations et travaux divers

1-3.1 : Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

1-3.2 : Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

1-3.3 : Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par la réalisation d'infrastructures routières.

L'article 1AUX1 autorise l'occupation des sols par les installations classées (1.2). L'installation projetée, au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE est donc, par le présent article, autorisée dans cette zone.

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX1 du PLU.**

## **ARTICLE 1AUX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

;

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 : Les constructions techniques d'intérêt général (station d'épuration, postes de transformation, château d'eau, etc...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.2 : Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.

Les locaux d'habitation seront inclus à l'un des bâtiments d'activités, sauf en cas de contrainte technique particulière.

2.3 : L'agrandissement par adjonction ou surélévation d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent règlement (même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13) à condition :

- que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11 et 14 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher hors oeuvre brute existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important (la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher hors oeuvre brute existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important (La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé).

2-1.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

2.4 : La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

2.5 : Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne compromettraient pas l'aménagement ultérieur de la zone et qui ne pourraient pas être implantés en dehors de la zone.

2.6 : Les équipements collectifs et sportifs, admis à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone.

**Le projet, en tant que plateforme logistique, ne prévoit pas de constructions à usage d'habitations.**

De plus, le projet respecte tous les articles du présent règlement, ainsi, d'après l'alinéa 2-1.3, les dispositions du 2.3 ne s'applique pas.

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX2 du PLU.**

### **ARTICLE 1AUX3 : Accès et voirie**

#### 3.1 - Accès

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

3.1.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.1.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.1.4 - Ils sont interdits le long de la RN 141 classée voie express.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2 - Les voies nouvelles desservant la zone doivent avoir au moins 5,50 m de chaussée.

3.2.3 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.2.4 : Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.2.5 - Notamment les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics :

- Secours
- Collecte des ordures ménagères (A cet effet les prescriptions du règlement définissant les conditions de collecte des déchets relevant de la compétence ComAGA seront respectées)
- etc...

3.2.6 : La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 100 m de longueur est interdite.

Le projet concerne l'extension d'une installation déjà existante. À ce titre, les voiries existantes sont déjà conformes au PLU et aucune autre voirie se rattachant à la voie publique n'est prévue.

Des voies d'accès pour les véhicules des services publics sont prévues.

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX3 du PLU.**

#### **ARTICLE 1AUX4 : Desserte par les réseaux**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements établis par le gestionnaire.

##### 4-1 Eau potable

4.1.1 - La compétence « eau potable » est assurée par le gestionnaire.

4.1.2 - Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

4.1.3 - Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

4.1.4 - Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.1.5 - Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.



Monsieur le Préfet de La Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

#### 4.2 - Assainissement : Eaux usées domestiques et industrielles

4.2.1 - La compétence « eaux usées » est assurée par le gestionnaire.

4.2.2 - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété.

4.2.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

4.2.4 - En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du gestionnaire peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

4.2.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

#### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - La compétence « eaux pluviales » est assurée par le gestionnaire.

4.3.2 - Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

4.3.3 : Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.3.4 - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques du gestionnaire avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement)

4.3.5 - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

#### 4.4 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'autres réseaux de télécommunications doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

4.4.2 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.4.3 - Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur de France Télécom à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.4.4 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

4.4.5 : Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Le raccordement en eau potable au réseau public, prévu par l'installation projetée, est conforme à la réglementation en vigueur. De même pour le raccordement des eaux usées au réseau collectif. La collecte des eaux pluviales se fait par un bassin d'infiltration. Les eaux pluviales de voiries seront traitées par un séparateur d'hydrocarbure. Puisqu'il s'agit d'une extension d'une installation déjà existante le raccordement au réseau public de télécommunication est déjà effectué. L'installation projetée prévoit la réalisation des réseaux électriques en souterrains.

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX5 du PLU.**

#### **ARTICLE 1AUX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

6.1 - Sauf indications graphiques contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum des limites d'emprises des voies publiques existantes ou projetées.

6.2 - Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 50m par rapport à l'axe de l'emprise de la RN141.

6.3 - Les façades :

6-3.1 : Sont entendues comme étant des façades : la façade propre des bâtiments, un aménagement particulier de type péristyle ou autre (qui tient lieu, dès lors qu'il existe, de façade du bâtiment). La règle suivante doit être respectée soit par la façade propre du bâtiment, soit par l'aménagement particulier. L'organisation des bâtiments à l'arrière de l'aménagement particulier doit conserver un caractère rationnel.

6-3.2 : A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Dans le cas des voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie (façade courbe) ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle. Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- la reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

La distance d'implantation de 5 mètres minimum des limites d'emprises des voies publiques sera respectée. De plus, les façades seront perpendiculaires et parallèles par rapport à au moins une voie publique.

→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX6 du PLU.

**ARTICLE 1AUX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

7.1 - Implantation des constructions :

7.1.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum en retrait des autres limites parcellaires.

7-1.2 : Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (bureaux, logement de gardien, distribution de carburant...).

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Le projet, en tant qu'installation au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE, est concerné par l'alinéa 7.2. Néanmoins, les constructions seront implantées à plus de 5 m minimum en retrait des autres limites parcellaires.

→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX7 du PLU.

**ARTICLE 1AUX8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

8-1 : La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 5 m.

8-2 : Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée.

8-3 : Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

8-4 : Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

L'extension prévue est contiguë à l'installation déjà existante.

→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX8 du PLU.

**ARTICLE 1AUX9 : Emprise au sol :**

□ DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

L'emprise du sol de la parcelle est de 11 979m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise totale des constructions autorisées est donc 8 385m<sup>2</sup>. L'emprise du projet est de 8 273m<sup>2</sup> de stockage et 10m<sup>2</sup> de bureaux.

→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX9 du PLU.



### **ARTICLE 1AUX10 : Hauteur maximale des constructions :**

- **Définition** : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Hauteur absolue

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures ou au niveau de l'acrotère, et pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux : R+1 niveau.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (silos, antennes, souche de cheminée, etc, ...)
- Hauteur relative
- Sans objet.

La hauteur du projet est de 13,8 mètres. Celle-ci est donc inférieure à 15 mètres.

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX10 du PLU.**

### **ARTICLE 1AUX11 : Aspect extérieur**

11.1 - Tenue des parcelles : Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2 - Aspect architectural

11-2.1 : Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11-2.2 : Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11.3 - Constructions



### 11.3.1 - Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

### 11.3.2 - Couvertures

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion du fibrociment et de la tôle ondulée, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

### 11.3.3 - Façades

11.3.1 - Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

11.3.2 - Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

### 11.4 - Epidermes

11-4.1 : Le nombre total de matériaux mis en oeuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

11-4.2 : Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent (brut de décoffrage, désactivé, poli), ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

11-4.3 : Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

11-4.4 : Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

### 11.5 - Couleurs

11.5.1 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

11.5.2 - Ainsi, sont exclus le blanc et les gammes de couleur trop claires en grande surface. L'emploi des couleurs vives se fera uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

### 11.6 - Clôtures

11-6.1 : Afin de préserver la perméabilité de l'espace et la caractère de la zone d'activités, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

11-6.2 : Si elles sont réalisées :

- les clôtures situées sur les façades donnant sur les voies publiques seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées de couleur verte, sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), sur l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur (sauf impératif particulier de sécurité). Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur,

- les clôtures situées sur les côtés et à l'arrière seront de couleur verte, sur poteaux métalliques assortis, pouvant être doublées de haies vives (essences locales), sur l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur (sauf impératif particulier de sécurité). Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur,

11-6.3 : Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

L'entreprise assurera la propreté du site à travers une approche contractuelle avec des entreprises spécialisées. De plus, l'installation projetée sera en harmonie avec les installations industrielles déjà existante.

Ainsi, le volume, les couvertures, les couleurs, la façade et l'épiderme respecteront les alinéas de cet article.

En tant qu'ICPE, le site doit obligatoirement être clôturé. Les clôtures seront conformes à l'alinéa 11.6.

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX11 du PLU.**

#### **ARTICLE 1AUX12 : Stationnement des véhicules**

12.1 - Des espaces suffisants doivent être rendus disponibles afin d'assurer le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Si lors d'un projet, les places de stationnement et leurs dégagements sont matérialisés sur les plans, leurs dimensions seront de 2.30m\*5m minimum avec un couloir de manœuvre et de circulation de 5m de large.

12.3 - Si les places ne sont pas matérialisées, le calcul des surfaces à dégager sera réalisé sur une base de 25m<sup>2</sup> par place y compris couloir de circulation et de manœuvre. Dans le cas de places de stationnement disposant d'un mécanisme ne nécessitant pas de voies de desserte, les dimensions précédemment stipulées ne seront pas applicables. Une étude technique devra être fournie par la pétitionnaire.

12-4 : Les surfaces affectées au stationnement doivent être au minimum les suivantes (sauf indications contraires, les surfaces sont exprimées hors œuvre nette) :

- commerces de détail : 60 % de la surface de vente,
- bureaux et services : 4 places pour 100m<sup>2</sup> au-dessus de 50m<sup>2</sup>,
- activités industrielles : 1 place pour 3 emplois,
- entrepôts : 1 place pour 300m<sup>2</sup> jusqu'à 900m<sup>2</sup>, 1 place pour 500m<sup>2</sup> au-delà de 900m<sup>2</sup>,
- hôtels et restaurants : pour les hôtels, 1 place par chambre, 1 aire d'autobus pour 100 chambres puis 1 aire par tranche de 50 chambres au-delà ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup>,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.
- Ces règles ne concernent pas les surfaces de stationnement, manutention et garage de matériel à réserver en fonction des besoins.

Dans les cas présent, apparaissent sur les plans, les places de stationnement, qui sont de 2,5 mètres de largeur et 5 mètres de longueur, et le couloir de manœuvre et de circulation, qui est de 6 mètres de largeur.

**Le projet dispose déjà suffisamment de places de stationnement pour 8 273 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 114,3 m<sup>2</sup> de bureaux.**

**→L'installation projetée est conforme à l'article 1AUX12 du PLU.**

### **ARTICLE 1AUX13 : Espaces libres et plantations**

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer, les annexes aux bâtiments, les installations et travaux divers autorisés dans la zone...

13.4 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.5 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.6 - Espaces collectifs publics

L'occupation du sol des espaces collectifs respectera :

- les balises végétales le long de la RN 141 et de la RD103 (choix libre de l'essence végétale)
  
- les franges boisées situées aux limites du parc d'activités
- la double rangée d'arbres d'alignement le long des voies.

13.7 - Espaces privatifs

13-7.1 : Les limites séparatives seront traitées sous la forme de haies arbustives éventuellement doublées de fossés.

13-7.2 : Sur chaque lot faisant l'objet d'un permis de construire, le déboisement sera limité à ce qui est strictement nécessaire aux constructions et installations.

13-7.3 : Toutes les nouvelles plantations devront être constituées d'essences endogènes.

13-7.4 : En dehors des emprises construites et réservées aux différentes activités, les espaces libres doivent constituer des espaces paysagers (arbres de haute tige, arbustes, etc ...) convenablement entretenus.

13.8 - Les talutages de déblais et de remblais seront être traités afin de ne pas se distinguer dans le paysage. Les talus seront traités de manière à être intégrés harmonieusement au projet architectural. Ainsi, ils seront engazonnés ou recouverts d'une bâche ou d'un textile, et plantés si les conditions techniques le permettent.

**Les espaces libres seront aménagés en espace vert. De plus, le peu de stockage à l'extérieur seront masqués par un rideau de végétation constitués par des essences endogènes.**

**ARCHITECTE**

## 4.2 PLU de Fléac

Le PLU de la commune de FLÉAC a été approuvé le 13 février 2014. Il découpe le territoire en plusieurs zones en fonction de leur caractéristique. Le Plan de Zonage et le PLU sont consultables à la mairie de Fléac ou lors d'une demande.

D'après le Plan de Zonage de la commune, le projet se trouve sur la zone « UX ».

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation (sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.3. de l'article UX 2 ci-après).

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les déchetteries et les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. 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.

**1.6. Les carrières.**

L'installation projetée n'est pas mentionnée dans l'article UX 1.

**Le projet n'est donc pas visé par une interdiction, il est donc conforme avec l'article UX 1.**



## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisée dans la zone et les différents secteurs. En outre, les établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO » ne seront autorisés que si les périmètres de danger sont inclus dans la parcelle d'assiette de l'établissement.

**2.2. Les locaux de surveillance ou de gardiennage** nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisés dans la zone et les différents secteurs sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>.

**2.3. Les constructions destinées à l'habitation** nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales autorisées dans la zone et les différents secteurs sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> et d'être intégré au bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

**2.4. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.5.** Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique.

Le projet est concerné et autorisé par l'alinéa 2.1.

**Le projet n'est donc pas visé par une interdiction, il est donc conforme avec l'article UX 2.**

## **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN 141 pour des raisons de sécurité.

### 3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours et de ramassage des déchets.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. À cet effet, la plate-forme de manœuvre doit permettre un minimum de 13 mètres de rayon de braquage.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Emprise de **10 mètres** minimum et largeur de chaussée de **6 mètres** minimum.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

Le projet se situe sur deux communes, les voies de circulation permettant de relier le site à la voirie publique se trouvent sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente.

Des voies ouvertes à la circulation des véhicules incendie et secours sont prévus.

→ **L'installation projetée est conforme à l'article UX 3 du PLU.**

## **ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### **4.2. Eaux usées**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des exutoires des eaux de ruissellement classés ou non, notamment pour leur entretien.

Les eaux usées seront raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

L'eau potable sera raccordée au réseau collectif par des canalisations souterraines et disposera d'un dispositif anti-retour d'eau.

Les eaux pluviales de toiture seront dirigés vers un bassin d'infiltration.

Les eaux pluviales de voiries seront envoyés dans le réseau collectif après un passage par un séparateur d'hydrocarbure.

**→L'installation projetée est conforme à l'article UX 4 du PLU.**



## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

6.1. Selon l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter les règles du présent article.

6.2. Toute construction (nouvelle ou extension de construction existante), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être au moins implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- En retrait de 8 mètres à partir de l'alignement des RD 103 et 120.
- Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile : en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.3. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.4. Les façades : sont entendues comme étant des façades : la façade propre des bâtiments, un aménagement particulier de type péristyle ou autre (qui tient lieu, dès lors qu'il existe, de façade du bâtiment). La règle suivante doit être respectée soit par la façade propre du bâtiment, soit par l'aménagement particulier. L'organisation des bâtiments à l'arrière de l'aménagement particulier doit conserver un caractère rationnel. A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie (façade courbe) ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle. Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

### **6.5. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public, ce retrait peut être ramené à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

L'installation projetée n'impactera pas de voiries dans la commune de Fléac.

Le projet concerne l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU. Ainsi, les voies privées ne sont pas soumises à ce règlement.

→L'installation projetée est conforme à l'article UX 6 du PLU.



## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges de recul.*

7.1. Selon l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter les règles du présent article.

7.2. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales) et pour les limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **5 mètres**.

7.3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UX au contact des autres zones, les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

7.4. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

### **7.5. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, ce retrait peut être ramené à 1 mètre.

Le projet respecte les distances règlementées concernant les limites séparatives. En effet, Le projet n'étant pas en contact avec d'autres zones, il respecte la distance de 5 mètres.

→L'installation projetée est conforme à l'article UX 7 du PLU.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **4 mètres**.

Sans objet pour le projet, il ne s'agit pas de deux constructions principales

→L'installation projetée est conforme à l'article UX 8 du PLU.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

### **9.2. Calcul de l'emprise au sol**

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **70 %**.

L'emprise du sol de la parcelle est de 11 979 m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise totale des constructions autorisées est donc 8 385m<sup>2</sup>. L'emprise du projet est de 8 273m<sup>2</sup> de stockage et 10m<sup>2</sup> de bureaux.

→L'installation projetée est conforme à l'article UX 9 du PLU.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. Normes de hauteur**

La hauteur des constructions principales ne peut excéder **15,00 mètres**.

### **10.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles de construction de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m<sup>2</sup>.

La hauteur prévue du projet de 13,8 mètres. Celle-ci est donc inférieure à 15 mètres.  
→L'installation projetée est conforme à l'article UX 10 du PLU.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Projet architectural**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

### **11.2. Aspect architectural**

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **11.2.1. Constructions**

#### *a) Volumes*

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### *b) Couvertures*

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion du fibrociment et de la tôle ondulée. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

#### *c) Façades*

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

#### *d) Epidermes*

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent (brut de décoffrage, désactivé, poli), ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

#### *f) Couleurs*

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Ainsi, sont exclus en grande surface le blanc et les gammes de couleur trop claires. L'emploi des couleurs vives se fera uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

### **11.2.2. Clôtures**

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de la zone d'activités, toutes les clôtures, de quelque nature que ce soit, sont déconseillées.

Si elles sont réalisées :

- Les clôtures situées sur les façades donnant sur les voies publiques seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées de couleur verte, sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), sur l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur (sauf impératif particulier de sécurité). Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits qu'elle que soit leur hauteur.
- Les clôtures situées sur les côtés et à l'arrière seront de couleur verte, sur poteaux métalliques assortis, pouvant être doublées de haies vives (essences locales), sur l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur (sauf impératif particulier de sécurité). Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits qu'elle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE, l'entrepôt prévu sera harmonieux avec le type de bâtiments industriels déjà présents.

Ainsi, le volume, les couvertures, les couleurs, la façade et l'épiderme respecteront les alinéas de cet article.



En tant qu'ICPE, le site doit obligatoirement être clôturé. Les clôtures seront conformes à l'alinéa 11.2.2.

→ L'installation projetée est conforme à l'article UX 11 du PLU.

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

|   |  |
|---|--|
| Constructions destinées aux bureaux                                   | Il est exigé <u>au maximum</u> une place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.   |
| Constructions destinées à l'artisanat                                 | Il est exigé une place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.   |
| Constructions destinées à la fonction d'entrepôt                      | Il est exigé une place de stationnement pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  |
| Constructions destinées à l'industrie ou au commerce                  | Il est exigé <u>au maximum</u> une place de stationnement pour 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  |
| Constructions destinées à l'hébergement hôtelier                      | Il est exigé une place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.   |
| Constructions destinées à la restauration                             | Il est exigé une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.   |
| Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :<br>- De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),<br>- Du taux et du rythme de leur fréquentation,<br>- De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,<br>- De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané). |

#### 12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Pour toute nouvelle construction et lors de rénovation et/ou changement d'usage de construction existante, il est exigé :

- Établissement Recevant du Public : un emplacement minimum pour 10 personnes par visiteur admissible.
- Hôtel : 1 emplacement pour 10 chambres. »

Les aires de stationnement créées seront obligatoirement regroupées et disposeront d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo.

### **12.3. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum de une place quelque soit la surface réalisée.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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 le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

### **12.4. Les dispositions complémentaires**

#### ***12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés***

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenu plus haut pour chaque type de construction, en application des dispositions législatives au moment du projet.

#### ***12.4.2. Dispositions particulières***

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2.** Sur chaque parcelle, au moins un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement.

**13.3.** Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer, les annexes aux bâtiments, les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.4.** Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures nécessaires à l'activité.

**13.5.** Espaces collectifs publics: l'occupation du sol des espaces collectifs devra respecter :

- Les balises végétales le long de la RD 103 (choix libre de l'essence végétale).
- Les franges boisées en limite de la zone d'activité.
- Les arbres d'alignement le long des voies.

**13.6. Espaces privatifs :**

Les arbres d'alignement en façade des lots (gingko biloba) seront conservés obligatoirement. En cas de dégradation entraînant ou pouvant entraîner la mort du ou des plants, ces derniers seront changés et replantés à l'identique.

Les limites séparatives pourront être traitées sous la forme de haies arbustives éventuellement doublées de fossés.

En dehors des emprises construites et réservées aux différentes activités, les espaces libres doivent constituer des espaces paysagers (arbres de haute tige, arbustes...) convenablement entretenus.

**13.7.** Les talus de déblais et de remblais réalisés devront être traités afin de ne pas se distinguer dans le paysage. Les talus devront être traités de manière à être intégrés harmonieusement au projet architectural. Ainsi, ils seront engazonnés ou recouverts d'une bâche ou d'un textile, et plantés si les conditions techniques le permettent.

Les espaces libres seront aménagés en espace vert. De plus, le peu de stockage à l'extérieur seront masqués par un rideau de végétation constitués par des essences endogènes.

**ARCHI**