

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

Section 1 – Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques du règlement

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

1-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du code de l'urbanisme, dont la délimitation figure au règlement graphique.

La nomenclature des zones est définie à partir du référentiel typo-morphologique des tissus urbains établi à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole, qui identifie et caractérise 16 types de tissus urbains. Seules les zones correspondant aux tissus urbains représentés à Fabrègues sont inscrites au règlement du PLU. Pour chaque zone, le type de tissu urbain est indiqué *en italique* dans les développements suivants.

1-1-1 Les zones urbaines (U)

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA2 désigne *un tissu urbain de centralité de ville ou de bourg*. Elle correspond à une zone urbaine de forte à très forte densité correspondant au centre historique de Fabrègues. Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur **UA2a** qui recouvre le noyau médiéval, caractérisé par sa circulaire,
- le secteur **UA2b** qui recouvre les premiers faubourgs développés autour du noyau médiéval jusqu'au début du XIXe siècle.

La zone UA3 désigne *un tissu urbain à dominante de faubourg récent ou ancien*. Elle correspond à une zone urbaine de forte densité correspondant aux faubourgs du centre historique qui se sont développés entre le noyau médiéval et l'avenue Georges-Clémenceau (R613) au cours du XIXe siècle et au début du XXe siècle.

La zone UB2 désigne *un tissu urbain correspondant aux polarités locales*. Elle correspond à une zone urbaine comprenant des tissus mixtes (équipements et habitat) correspondant à des polarités locales de Fabrègues. Elle comprend plusieurs secteurs :

- les secteurs **UB2a** et **UB2b** correspondant aux extensions contemporaines développées au-delà de l'avenue Georges-Clémenceau, comprenant des équipements commerciaux et des ensembles de logements groupés ou collectifs,
- le secteur **UB2c** correspondant à une polarité locale développée autour du collège.

La zone **UC3** désigne *un tissu urbain résidentiel continu ou discontinu*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne à forte densité, correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- le secteur **UC3a** correspondant au site de l'ancienne gare ferroviaire,
- le secteur **UC3b** correspondant au quartier des Campanelles,
- le secteur **UC3c** correspondant aux quartiers de Hauts de Fabrègues en rive gauche du Coulazou et aux quartiers résidentiels développés en rive droite du Coulazou dans la continuité du centre historique,
- le secteur **UC3d1** correspondant au quartier de La Plantade,
- le secteur **UC3d2** correspondant aux quartiers riverains du Coulazou et du Merdanson,
- le secteur **UC3e** correspondant aux quartiers de Pountlou et Puech Long.

La zone **UD1** désigne *un tissu urbain d'activités économiques productives*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'activités productives (industrie, commerce de gros) et d'entrepôts logistiques, peu compatibles avec une mixité de fonctions urbaines. Elle correspond à des zones d'activités économiques d'équilibre dans l'armature des ZAE métropolitaines. Elle se divise en deux zones :

- la zone **UD 1-2-2** correspondant à la zone d'activités de l'Ecoparc, admettant une diversité d'activités et d'équipements ; ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation,
- la zone **UD 1-2-4** correspondant à la zone d'activités des Trois Ponts en Entrée Est de Fabrègues.

La zone **UD3** désigne *un tissu urbain d'activités économiques commerciales et artisanales*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales correspondant à la zone d'activités des Hauts de Fabrègues développée aux abords de la R613 dans la continuité des zones industrielles en entrée Est.

La zone **UD4** désigne *un tissu urbain d'équipements publics ou d'intérêt collectif*. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif recouvrant le groupe scolaire et le complexe sportif et de loisirs.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones urbaines sont déclinées dans le Titre III du présent règlement.

1-1-2 Les zones à urbaniser (AU)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il existe deux catégories de zones à urbaniser.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à

l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone **AU0** est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution préalable du P.L.U. comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur **AU0-a**, à vocation principale d'habitat, correspondant au secteur de Las Fonts en franchissement de la R613, dans la continuité du secteur de La Fabrique,
- le secteur **AU0-b**, à vocation d'activités, recouvrant le secteur d'extension de l'Ecoparc, en entrée Est de la commune et la zone d'activités des Quatre Chemins en entrée Ouest.

La zone **AUC3** correspond à une zone à urbaniser destinée à compléter l'offre en logements et répondre aux besoins futurs de la commune. Elle se divise en trois secteurs :

- le secteur **AUC3a** correspondant au site de La Fabrique, dans le prolongement du centre-ville, en franchissement de la R613, se composant des sous-secteurs **AUC3a1** et **AUC3a2** de hauteurs différenciées du bâti,
- le secteur **AUC3b** correspondant au site de La Garelle, dans le prolongement du centre-ville et de La Fabrique, en franchissement de la R613,
- le secteur **AUC3c** correspondant au site de Puech Long à l'Ouest de la ville.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones à urbaniser sont déclinées dans le Titre IV du présent règlement.

1-1-3 Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend plusieurs secteurs :

- le secteur **Ac** correspondant à des corridors écologiques dont les enjeux de fonctionnalité induisent des limitations des droits à construire,
- le secteur **Ar** correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire ; ce secteur comprend secteurs spécifiques liés au projet d'Agro-Ecopôle sur le domaine de Mirabeau :
 - o le secteur **Ar1** destiné à la construction d'une bergerie liée à l'Agro-Ecopôle,
 - o le secteur **Ar2** destiné à l'édification de serres maraîchères liées à l'Agro-Ecopôle.
- le secteur **As** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) recouvrant le domaine de Mirabeau, siège de l'Agro-Ecopôle, dans lequel des constructions nouvelles, des travaux de démolition/reconstruction, de réhabilitation et d'extension du bâti existant sont autorisés.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones agricoles sont déclinées dans le Titre V du présent règlement.

1-1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Na correspondant à un secteur d'équipements liés à l'exploitation de l'autoroute,
- le secteur Nf correspondant au fuseau d'étude de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP),
- le secteur Nr correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire,
- le secteur Nt correspondant au secteur du Golf recevant des constructions et installations touristiques,
- le secteur Nv correspondant à un secteur destiné à recevoir une aire de grand passage des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires spécifiques applicables aux zones naturelles et forestières sont déclinées dans le Titre VI du présent règlement.

1-2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité au règlement graphique sous une trame spécifique. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

1-3 Les outils de protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental

1-3-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

1-3-2 Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits à l'annexe du présent règlement. Le régime associé à cette désignation et les dispositions réglementaires spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

1-3-3 Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits à l'annexe du présent règlement. Le régime associé à cette désignation et les dispositions réglementaires spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

1-3-4 Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau

Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau correspondent à des espaces tampons de part et d'autre des cours d'eau qui assurent la libre circulation de la faune et la protection des milieux. L'objectif est de maintenir des espaces non artificialisés qui participent au bon état écologique des cours d'eau et à la divagation naturelle des rivières. L'axe des cours d'eau est repéré au règlement graphique au titre de l'article R151-43 4° du code de l'urbanisme. Dans une bande d'une largeur définie par le corps du règlement des zones concernées, des occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à conditions particulières.

1-4 Les franges urbaines

Des franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres sont représentées au règlement graphique. Dans ces bandes d'interface avec les zones A et N, seule une constructibilité partielle est admise telle que définie dans le corps du règlement des zones concernées.

1-5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts au titre de l'article L151-41 1° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

1-6 Les emplacements réservés pour réalisation de programmes de logements

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique, en précisant leur nature.

1-7 Les servitudes de mixité sociale

Les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Les pourcentages et les catégories de logements sont précisés dans le corps des zones concernées. Lorsque l'application des pourcentages donne lieu à des fractions, le nombre de logements exigible sera arrondi par excès au nombre entier supérieur.

1-8 Les linéaires commerciaux de proximité à préserver

Les secteurs et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une

trame spécifique. Les prescriptions de nature à assurer cet objectif sont précisées dans le corps des zones concernées.

1-9 Le périmètre sanitaire des ouvrages d'épuration

Est figuré au règlement graphique un périmètre sanitaire d'une largeur de 100 mètres autour des parcelles supports des ouvrages d'épuration existants et à créer dans lequel sont interdites toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation.

1-10 Les zones inondables

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation par débordement fluvial. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée du Coulazou pour la commune de Fabrègues approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-01-4356 du 23 septembre 2002. Le P.P.R.I. est constitutif d'une Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent P.L.U.

Les zones inondables identifiées au P.P.R.I. sont reportées à titre indicatif au règlement graphique du règlement afin de permettre une lecture éclairée du plan. En cas de contradiction avec le plan du P.P.R.I., seul ce dernier sera opposable.

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions, la règle la plus contraignante des deux documents sera retenue. Ainsi, les occupations et utilisations interdites au règlement du P.P.R.I. se surajoutent à celles définies dans le règlement du P.L.U. De la même façon, les occupations et utilisations du sol admises au règlement du P.P.R.I. ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites par le règlement du P.L.U.

En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement du P.L.U. seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du P.P.R.I.

Section 2 – Dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol

2-1 Dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements des sols

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel,
- soit liés et nécessaires à l'activité agricole.

2-2 Défense extérieure contre l'incendie

Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

2-3 Obligations légales en matière de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 reporté dans une annexe spécifique du présent P.L.U.

2-4 Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à moyen. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales. Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles généralement préconisées sont disponibles sur le site www.georisque.gouv.fr.

2-5 Risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

2-6 Les dispositions réglementaires relatives aux zones de bruit des infrastructures de transport terrestre

Dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre figurées en annexe du présent plan, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 23 juillet 2013 (pour les bâtiments d'habitation) et du 25 avril 2003 (respectivement pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels) figurant en annexe du plan.

Section 3 – Dispositions réglementaires applicables aux voies publiques et privées

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées au règlement graphique.

La desserte doit satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

3-2 Configuration et aménagement des accès

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manoeuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

3-3 Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination de l'opération projetée et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers et aux exigences de l'exploitation ou du fonctionnement des services publics à caractère industriel et commercial.

Le constructeur qui entend solliciter l'établissement de la convention visée à l'article R442-8 du code de l'urbanisme doit impérativement se conformer, préalablement au dépôt de sa demande, aux dispositions du présent règlement.

Les voies nouvelles des opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple AFU, lotissements...) doivent répondre, lorsqu'elles doivent être ouvertes à la circulation générale, à des caractéristiques fonctionnelles, géométriques et techniques minimales en rapport avec la localisation, la vocation et l'importance de l'opération d'ensemble.

Les voiries et espaces communs doivent prendre en compte :

- Les itinéraires généraux de déplacements en modes doux (piétons, cyclistes...);
- La circulation et le stationnement des personnes à mobilité réduite ;
- La sécurité des différents usagers de la voirie, automobilistes, cyclistes et piétons du point de vue de leurs caractéristiques géométriques, de l'éclairage, et de la signalisation notamment (sections courantes et carrefours) ;
- Un dimensionnement et des caractéristiques techniques, de portance notamment, permettant la circulation et la manoeuvre des véhicules des services publics de secours et d'incendie, de

protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

- Le service public de collecte des résidus ménagers du point de vue de la localisation et de l'aménagement des points de regroupement et (ou) de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte.
- L'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;
- L'insertion dans l'environnement urbain par une végétalisation adaptée ;
- Le stationnement des visiteurs.

Le raccordement éventuel des voies nouvelles sur la voirie publique est subordonné à l'autorisation préalable des services gestionnaires de cette voirie.

Les voies et l'écoulement pluvial : Pour l'ensemble des voiries communales, conformément à l'article R141-2 du Code de la Voirie Routière, les profils en long et en travers des voies communales doivent être établis de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales et l'assainissement de la plateforme.

3-4 Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique, devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.
- Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3-5 Voies en impasse

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de cinquante logements et leur longueur est limitée à 50 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Section 4 – Dispositions réglementaires applicables en matière de stationnement

4-1 Modalités de réalisation

4-1-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale, des voies de desserte, des aires de manœuvre et des aires de livraison, et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Accès depuis la voie :

Toute aire de stationnement des véhicules, que celle-ci soit ou non réalisée en surface, doit prioriser un seul accès sur la voie de desserte si cette dernière est ouverte à la circulation générale et respecter les conditions de sécurité.

Sont proscrites en particulier, les "batteries" de garage ainsi que les places de stationnements "en épi" ou "en batterie" accessibles directement depuis une voie ouverte à la circulation générale.

Le nombre et la position des accès des aires de stationnement sur une voie ouverte à la circulation générale ainsi que leur(s) sens de circulation peuvent être imposés en fonction des conditions de trafic et de la configuration des lieux. Il peut être imposé un nombre d'emplacements réservés à l'accueil des visiteurs et des véhicules de service.

Toute aire de stationnement dédiée aux visiteurs doit être accessible depuis la voie desservant l'opération de construction.

Caractéristiques :

Chaque emplacement de stationnement doit être individualisé et rester accessible en toute circonstance.

Deux unités de stationnement peuvent toutefois être disposées en enfilade lorsqu'elles sont affectées en jouissance privative au même logement, sachant que le nombre total de ces places ne pourra excéder le tiers du nombre total d'emplacements exigibles sur l'ensemble de l'opération projetée.

Les places doubles (places commandées) sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Il est indiqué, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, que les places de stationnement doivent satisfaire aux caractéristiques géométriques minimales suivantes :

- Les places doivent avoir la forme d'un rectangle d'au moins 5 mètres de longueur et représenter une surface unitaire minimale de 21 m², accès compris.
- La largeur minimale de l'emplacement est fixée à 2,50 m en configuration courante.

4-1-2 Places réservées aux personnes à mobilité réduite

Pour les constructions et installations destinées à recevoir du public, le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, leur localisation et leurs caractéristiques devront respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Dans les opérations de logements collectifs, les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être intégrées aux parties communes de l'opération.

4-1-3 Places réservées aux deux-roues motorisés

Dans les immeubles d'habitation ou d'hébergement collectif comportant plus de 10 logements ou 700 m² de surface de plancher, le stationnement des deux-roues motorisés devra être assuré sur les mêmes aires ou dans les mêmes locaux que ceux affectés aux automobiles.

4-1-4 Stationnement en sous-sol

Pour les constructions comportant 50 logements ou plus ou d'une surface de plancher égale ou supérieure à 3.500 m² et sauf disposition contraire du P.P.R.I. , 50 % des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées et la dalle de recouvrement aménagée.

Toutefois, pour les opérations d'aménagement d'ensemble des zones d'urbanisation future, le pourcentage des aires de stationnement enterrées ou semi-enterrées doit être de 20 % excepté dans le cas de difficultés techniques liées à la nature du sol, à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes.

4-2 Modalités de calcul

4-2-1 Stationnement automobile

Champ d'application et modalités de calcul :

Les obligations imposées en matière de stationnement se calculent uniquement concernant les constructions projetées, c'est-à-dire en prenant en compte les droits acquis préalablement. Le nombre de places de stationnement calculé sera arrondi à l'entier supérieur.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante.

En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci devra être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposées aux constructions existantes.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute tranche entamée.

Besoins minima à prendre en compte :

Les besoins minima à prendre en compte sont précisés dans le corps du règlement des zones en fonction de la destination des constructions.

Possibilités de minoration de l'obligation

Les normes citées dans le tableau ci-dessous peuvent être réduites dans les cas suivants :

- Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations (à l'exception des logements) permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.
- En contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, l'obligation peut être minorée de 15 %.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides rechargeables :

Le dispositif réglementaire du décret n°2016-968 du 13 juillet 2016, relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Les constructions doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants (articles R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation) :

Destinations	Nombre de places requises
Habitation	Lorsque des bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement : - Inférieur ou égal à 40 places : 50 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. - Supérieur à 40 places : 75 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
Commerce et activités de service	Lorsque des bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques sont équipés d'un parc de stationnement : - Inférieur ou égal à 40 places : 5 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. - Supérieur à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lorsque des bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement : - Inférieur ou égal à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour

	véhicule électrique ou hybride rechargeable. - Supérieur à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Lorsque des bâtiments neufs à usage principal industriel et tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement : - Inférieur ou égal à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. - Supérieur à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

4-2-2 Stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté)

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sauf disposition particulière prévue dans le corps du règlement des zones, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté) répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- 1 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas,
- avec une superficie minimale de 6 m².

Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédalage assisté) d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher.

Pour les constructions constituant un ensemble commercial, un cinéma, à usage principal industriel ou accueillant un service public :

Les bâtiments neufs devront prévoir une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par l'arrêté du 13 juillet 2016.

