Règlement

Dispositions applicables à la zone UJ

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 5

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE 6
1.2.2. MIXITE SOCIALE 6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES 6
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS 6

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 7

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES 7
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES : 7
2.1.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS : 7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 8
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES : 8
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS : 8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE 9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES 9
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS 9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 10
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 11
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 11
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 11
2.4. STATIONNEMENT 12
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX : 12
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES : 12
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES 12
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES : 12
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT : 12
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS : 13
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 13
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT 13
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT : 13
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT : 13
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS : 14

2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 14
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 15
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 15
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 15
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS 15

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 16

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 16
3.1.1. VOIES D'ACCES 16
3.1.2. VOIRIE 17
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 18
3.2.1. EAU POTABLE 18
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 18
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 18
3.3. ASSAINISSEMENT 19
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 19
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 19
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 19
3.4. COLLECTE DES DECHETS : 20

Dispositions applicables à la zone UJ

Précision indicative :

Il s'agit d'une zone réservée au stationnement des caravanes.

Certains terrains de la zone UJ sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.
Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

Risque d'inondation :
Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU).

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole et forestière ;
  - De commerce et activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - D'habitat (autres que celles mentionnées à l'article UJ-1.1.2.) ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux… ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

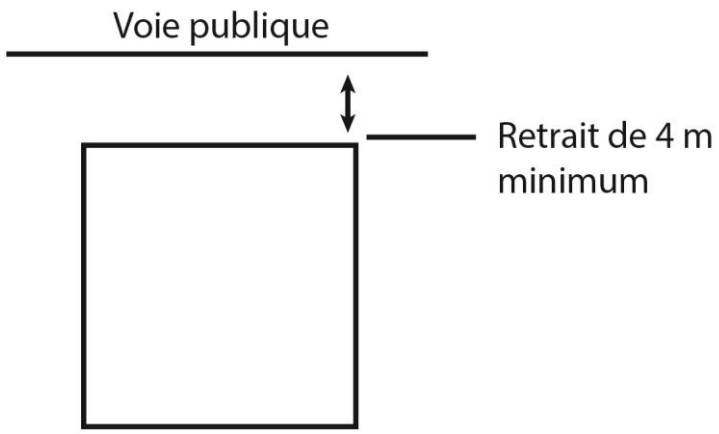
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. **Dispositions générales :**

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques, et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).



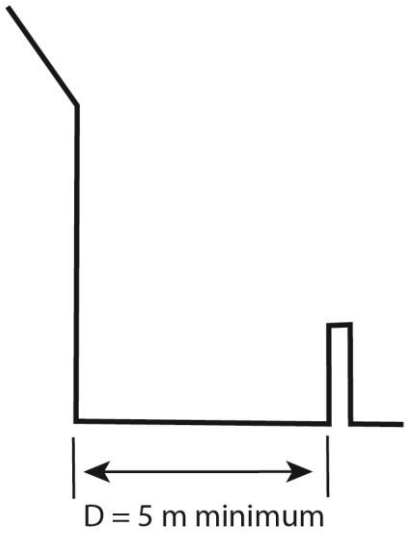
2.1.1.2. **Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive… inclue) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.



2.1.2.2. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Sans objet.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègreront.

2.2.2. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les espaces libres représentent au minimum 10 % de la superficie du terrain.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers (jardins, parcs paysager), comportant notamment des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débourbage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.

- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m²

2.4.3.8. **Nombre d'emplacements requis :**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. **Dispositions applicables pour l'habitation**

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

▪ Nombre de places véhicules imposées :
Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2.4.3.8.2. **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

2.4.3.9. **Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²
Logement > 2 pièces	1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les équipements publics

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.

2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.

3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.

- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.

- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

  Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.

- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.

- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
    - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
    - augmenter leur débit ;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses…), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues…) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

3.4. Collecte des déchets :

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.