Règlement

Dispositions applicables à la zone UP

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 4

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS 6

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 7
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE 8
1.2.2. MIXITE SOCIALE 8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES 8
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS 8

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 9

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES 9
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES : 9
2.1.1.2. RECUL INDIQUE AU PLAN : 10
2.1.1.3. VOIES A CREER OU A ELARGIR : 10
2.1.1.4. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS : 10
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 11
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES : 11
2.1.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIERE : 12
2.1.2.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS : 12
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE 13
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES 13
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS 14
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES : 14
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS : 14
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 16
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES : 16
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 16
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS : 16
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL 16
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 17
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .. 22
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 22
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) : 22
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 22
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES : 22
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » : 23
2.4. STATIONNEMENT 24

2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX : 24
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES : 24
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES 24
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES : 24
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT : 24
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS : 25
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 25
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT 25
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT : 25
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT : 26
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS : 26
2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER 28
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 30
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 30
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION 30
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX 30
2.4.4.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS 30

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 31

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 31
3.1.1. VOIES D'ACCES 31
3.1.2. VOIRIE 32
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 33
3.2.1. EAU POTABLE 33
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR 33
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 33
3.3. ASSAINISSEMENT 34
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 34
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES 34
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 34
3.4. COLLECTE DES DECHETS : 35

Dispositions applicables à la zone UP

Précision indicative :

Il s'agit des zones de polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale. L'intensité urbaine y est plus forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements, commerces… de l'habitat. Ce sont donc des zones mixtes possédant des fonctions d'animation d'envergure communale.
Cette zone comprend :

- un sous-secteur UPd qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare. Ce sous-secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UP :

- sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger 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 au 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 les annexes du PLU, 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).
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

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,
  - D'exploitation forestière ;
  - D'industrie ;
  - D'entrepôt ;
- 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 ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- A l'exception des installations liées à la voirie et aux réseaux divers, toute construction est interdite dans les zones d'accumulation d'eaux pluviales identifiées au plan de zonage.

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- 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 de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
    - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
    - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
    - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
    - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- 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

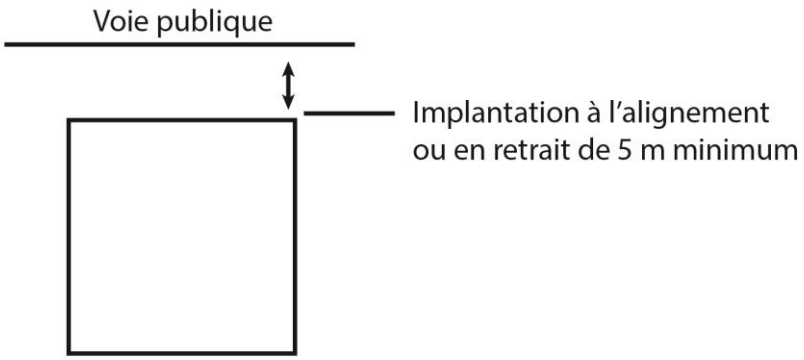
2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

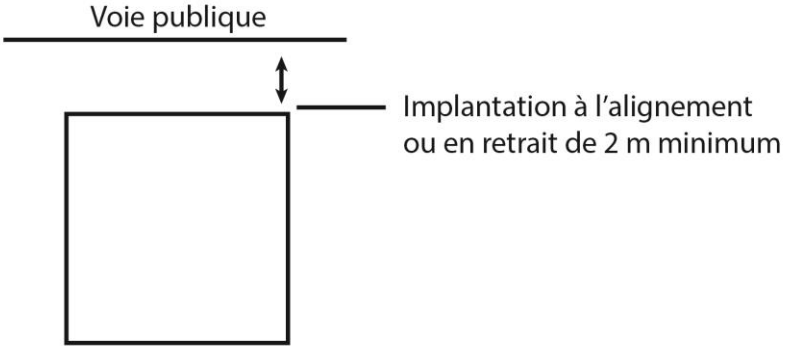
2.1.1.1. **Dispositions générales :**

- Le nu des façades des constructions ou parties de constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 2 mètres dans la zone UPd et de 5 mètres dans le reste de la zone.

Zone UP



Zone UPd



▪ 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. **Recul indiqué au plan :**

Lorsqu'un recul est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

2.1.1.3. **Voies à créer ou à élargir :**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

2.1.1.4. **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.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
    - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,…) ;
    - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

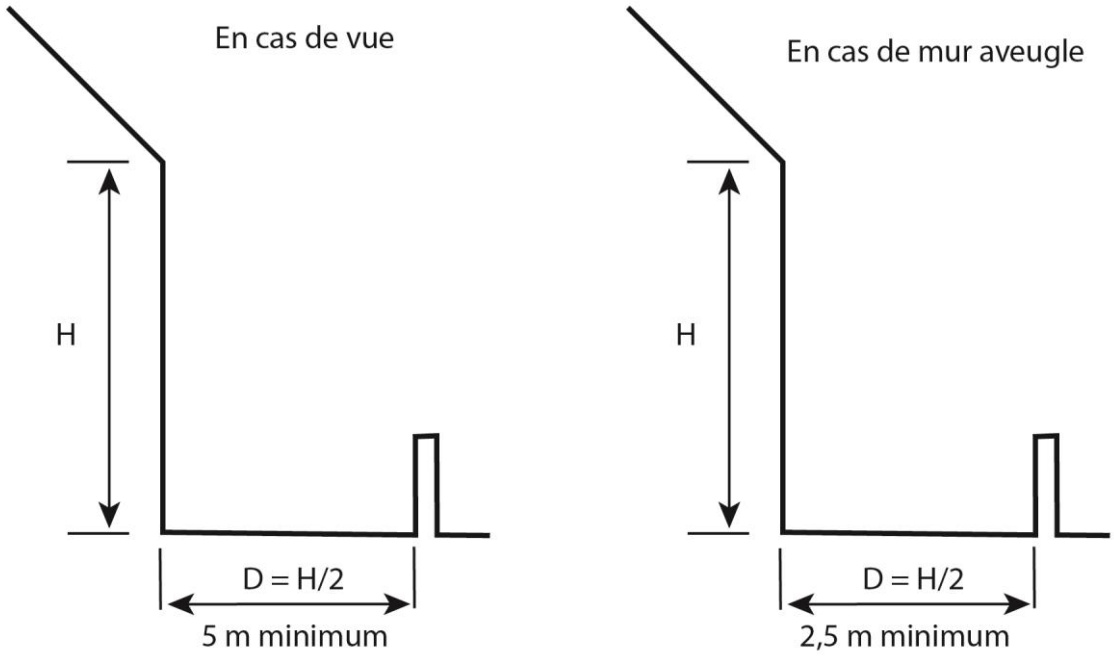
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

- Sauf dans le secteur UPd, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions définies ci-après.

- Dans le secteur UPd, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites dans les conditions définies ci-après.

- 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 D = H/2 (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum peut être réduit à 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.



2.1.2.2. **Dispositions particulière :**

En limite de zones, seules sont autorisées les constructions annexes (garages…) d'une emprise au sol totale inférieure à 25 m².

2.1.2.3. **Exceptions et adaptations :**

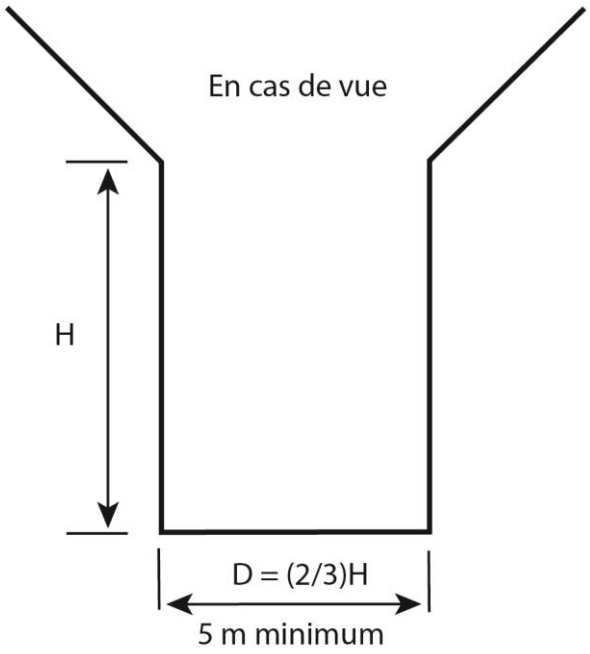
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage…), abris-bus, pylônes, etc...
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

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

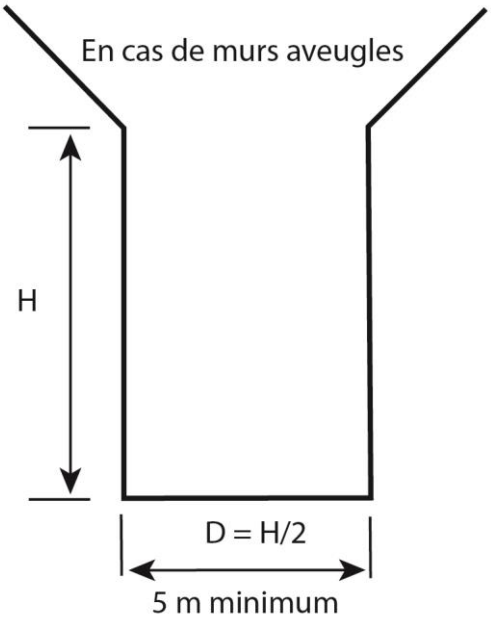
2.1.3.1. Dispositions générales

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.

- En cas de vue, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à D = (2/3) H (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



- En cas de mur aveugle, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à D = H/2 (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



2.1.3.2. **Exceptions et adaptations**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- 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.
- les locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Dispositions générales :

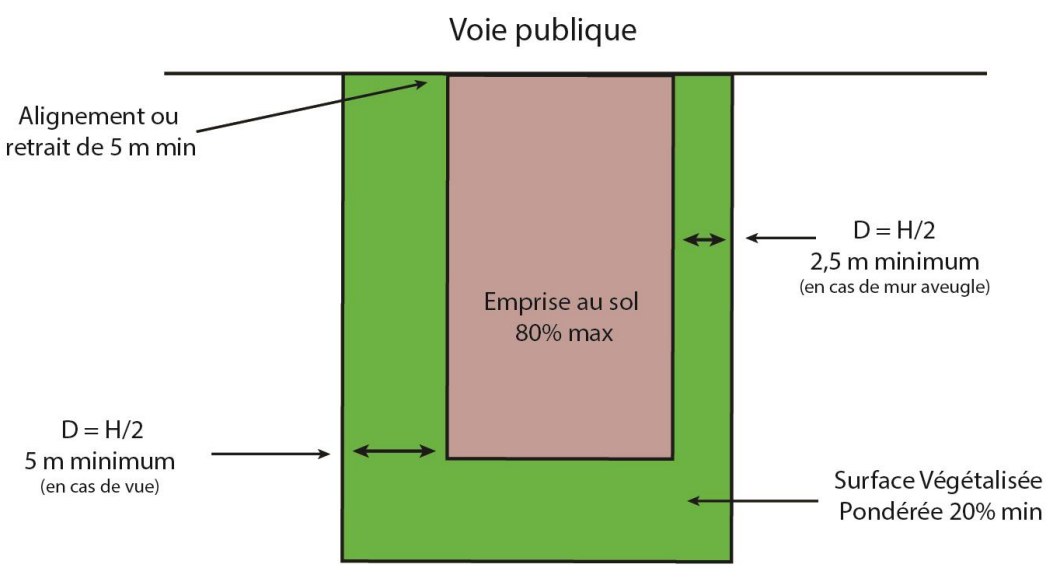
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 80 % de la parcelle.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma des dispositions générales en zone UP



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

- Sauf dans le secteur UPd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - Pour le commerce et l'activité de service, hors hébergement hôtelier et touristique : 8 mètres au maximum ;
  - Pour l'habitat et l'hébergement hôtelier et touristique : 18 mètres au maximum ;
  - Pour le bureau, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les centres des congrès et exposition : 21 mètres au maximum.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

2.1.5.2. Dispositions particulières :

Dans le secteur UPd, et à l'exception des secteurs repérés sur le document graphique comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres au maximum.

Pour les secteurs repérés comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions est celle figurant sur le document graphique.

2.1.5.3. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions ne s'appliquent pas 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...

- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les **constructions et clôtures** présentent une qualité architecturale. De plus, les **constructions et clôtures** devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.

- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au mois égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.

- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles

sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

2.2.2. Aspects extérieurs :

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type PVC, tôles ou similaires.

- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

2.2.3. Toitures :

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale. Les annexes à la construction ne sont pas concernées par cette règle.

- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.

- Dans le secteur UPd, les pentes de toiture ne sont pas réglementées.

- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.

- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.

- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.

- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.
  Ce nuancier ne s'impose pas en zone UPd.

- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

- Les locaux techniques (coffrets techniques…) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture. Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle admise pourra éventuellement être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles. Les clôtures en façade sur rue sont

constituées :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
- Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.

- Pour les habitations collectives, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.
- Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.

- Les clôtures en limite séparative de propriété, lorsqu'elles existent, seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un dispositif à claire voie qui devra rester discret et s'intégrer dans la végétation.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

2.2.8. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Espaces publics à préserver :

Les dispositions des articles 2.2.1. à 2.2.8. ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan de zonage.

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère et de leur fonctionnalité en majorité d'espaces publics de convivialité s'impose.

2.2.10. 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

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.

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23) :

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.

- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.

- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.

- Un effort particulier devra être fait en cas de stationnement linéaire.

- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³.

- Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³.

- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.

- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.3.2.2. **Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

▪ Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 1 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 20% de 1 000 m² soit 200 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :
*- 94 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de 94 * 1,5 = 141 m²) ;*
*- 90 m² de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 0,5*90 =45 m²)*
*- 50 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de 0,5*50 = 25 m²)*

Soit un total de 141 + 45 + 25 = 211 m²

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 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 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 ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

▪ Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) 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.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

2.4.3.8.2. **Dispositions applicables pour les commerce et activités de service**

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher ≤ 150 m²	Non réglementé	Non réglementé
- 150 m² ≤ Surface de plancher ≤ 1 000 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher ≥ 1 000 m²	1 place pour 40 m² de surface de plancher	

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m², à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m².

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. **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.

2.4.3.8.4. **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m² de surface de plancher	1 place / 100 m² de surface de plancher

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.8.4.2. Construction à destination de centre des congrès et d'exposition

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m² de surface de plancher	1 place / 200 m² de surface de plancher

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

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	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 bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il est créé :

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

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

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 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.

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.

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.

(Confere 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.

▪ 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.

3.4. Collecte des déchets :

▪ Pour chaque opération à destination d'habitation collective :

- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte 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.

▪ Pour les opérations d'autres destinations :

- les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
- le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
- les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.