FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE 1AUb 1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation

Cercottes ; Chevilly,Gidy et Patay

Caractéristiques de la zone

La zone 1AUb1 correspond aux secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle à dominante habitation.

Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

1AUb1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'alignement ou retrait

En cas de retrait : au minimum 5 m

Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* latérales et de fond de terrain

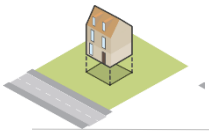
Sur une limite séparative maximum ou en retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s) et 12 m sur une limite
12 m par rapport à la zone A ou N

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*

En retrait :
Au minimum 3 m sans vue / 8 m si vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village

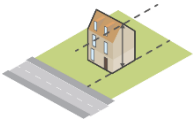


Emprise au sol maximale des constructions

40 % maximum de la superficie de l'unité foncière

Nature en ville et village (part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière *et coefficient de biotope*)

40% minimum de la superficie de l'unité foncière



Hauteur maximale des constructions

6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

10 m au faîtage

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUb1

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des constructions autorisées ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone 1AUb1 identifiée au plan de zonage, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires à l'opération.
L'opération devra respecter les orientations définies dans les OAP afin de garantir une bonne insertion.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS,

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
  Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle

Les orientations fixées dans les OAP doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

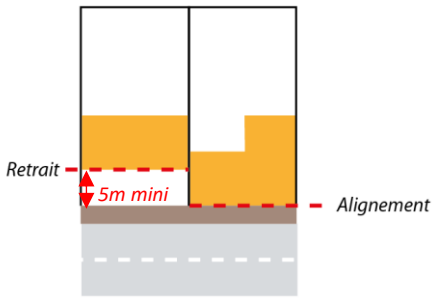
Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, la marge minimale est fixée à **5 mètres.**



II-A 2 Règles particulières

- *Implantation en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies*

La marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, la marge minimale est fixée à 3 mètres.

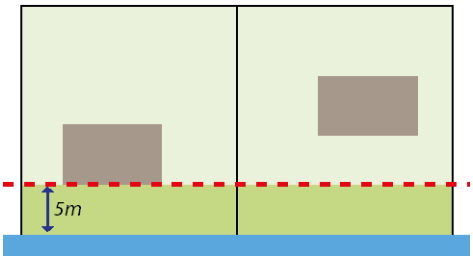
- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

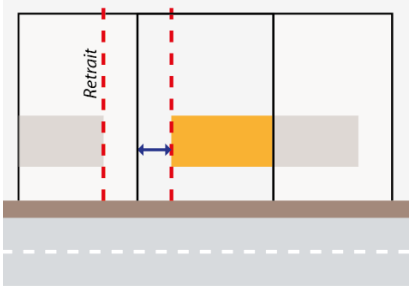
- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.
Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

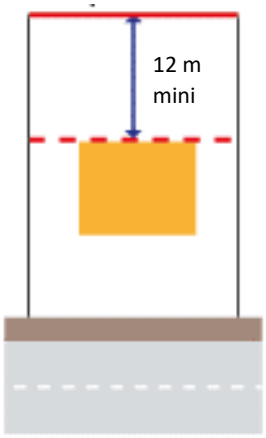
II-B 1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées **sur une limite séparative maximum ou en retrait.**



Les constructions doivent être implantées en retrait de **12 mètres** minimum de l'une des limites séparatives au choix (latérales ou de fond de terrain).

limite séparative au choix



Pour les autres retraits, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres,**

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres.**

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière à l'angle de plusieurs voies*

Dans ce cas spécifique, la marge de retrait de 12 mètres imposée sur une limite séparative au choix au II-B-1 peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans toutes les marges de retraits :
:
- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves…) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :
L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :
- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues.*

Sont admis dans les marges de retraits de 12 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

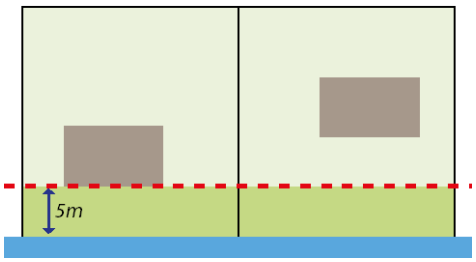
La marge de retrait des constructions est fixée à **12 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 12 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **8 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **3 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

La règle générale ne s'applique pas entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

II-D 2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faîtage et à **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+1+combles ou R+1+Attique.

II-E 2 Règles particulières

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1er niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, 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**.**

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à : :
-des tuiles plates ou petits moules,
- des tuiles mécaniques sauf lorsqu'elles sont d'aspect ondulé,
- des ardoises,
- du zinc.
En conséquence, les couvertures d'aspect métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte.

Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses font l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.
Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.

Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation…).

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit par des :

- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaitre le nombre de places véhicules motorisés nécessaires, se reporter sur le tableau ci-contre.

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	Il est imposé au minimum **2 places par logement** Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	Au minimum **1 place pour 5 chambres**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au minimum **1 place** de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement Hébergement	L'espace possèdera une superficie de : 0,75 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 3 m². 50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureaux	L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Voirie :

Les voies privées desservant 3 logements et plus doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Entrée charretière

Rappel : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- *Eaux usées*

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

- *Eaux pluviales*

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

III-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.