



## Déclaration de projet n°1 « Pavillon d'accueil » emportant mise en compatibilité du PLU



PLU révisé en date du 24 septembre 2019, modifié le 08  
février 2022

**Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en  
compatibilité du PLU**

**Juillet 2023**

### **3. RÈGLEMENT MIS EN COMPATIBILITÉ**



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Na

La zone Na regroupe les zones naturelles du territoire (les Montferrands, l'Île de la Loge).



*Image fournie à titre indicatif*

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement			Uniquement l'extension des constructions existantes à destination de logement dans la limite de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	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			
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

# Zone Na

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	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			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

## 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 affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aménagements paysagers et cheminements nécessaires à l'accessibilité du domaine de Monte Cristo

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou des emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum à 5 mètres.

#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de la construction principale existante.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Seule est autorisée l'extension des constructions existantes à destination de logement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions annexes sont limitées à une emprise au sol de 8 m<sup>2</sup> au maximum.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

### 2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

#### **Les clôtures**

##### **Règles générales :**

L'utilisation de plaque de béton, plaque de plastique, est interdite.

##### **Les clôtures en limite séparative :**

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

## Les clôtures à l'alignement en bordure des voies

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les projets d'aménagement doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

## **4/ STATIONNEMENT**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Caractéristiques des places de stationnement des voitures :**

- Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :
  - Largeur : 2,50 m
  - Longueur : 5 m
- Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
- Les places commandées comptent pour ½ place.

#### **Nombre de places à réaliser :**

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
<b>HABITATION</b>	Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement</li><li>▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 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).</li></ul>

#### **Aménagement et/ou extension d'une construction existante :**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

## 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 :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics** : A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

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 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### **Eau :**

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

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

#### **Assainissement :**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Écoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :**

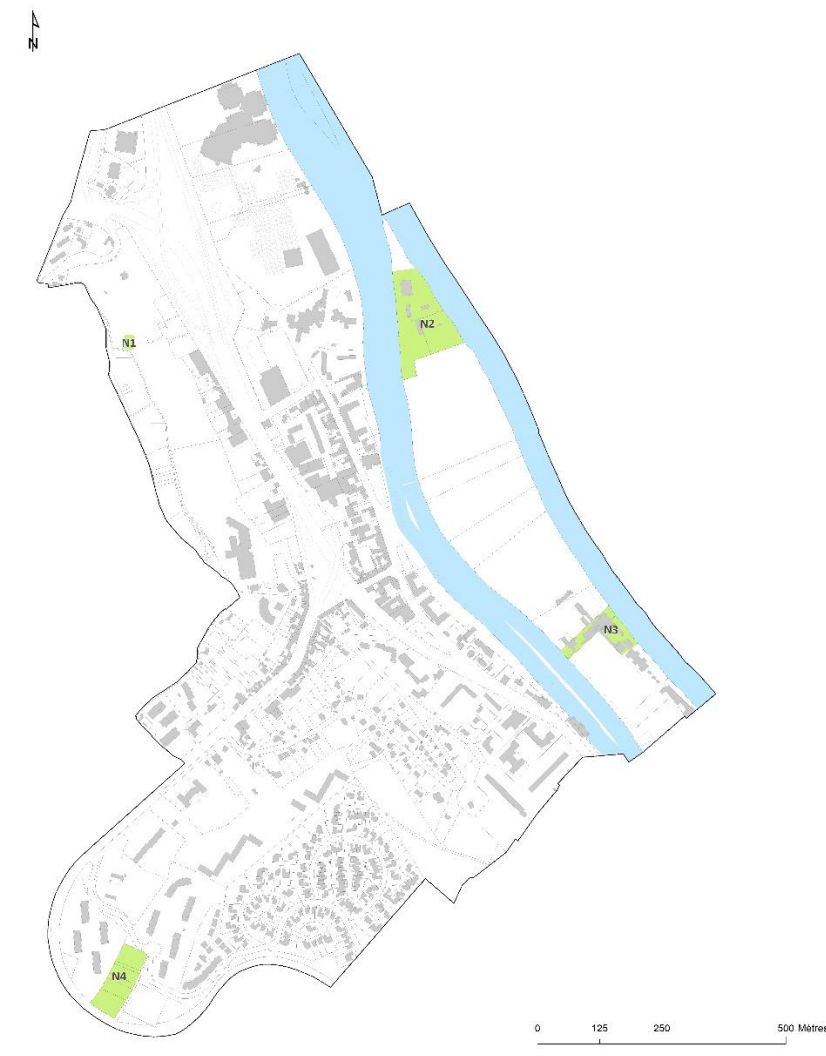
Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N1, N2, N3 et N4

**N1, N2, N3 et N4** sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités. Ils ont des vocations différentes :

- **N1** : secteur dédié à la réalisation d'un nouveau bâtiment d'accueil pour le château de Monte-Cristo.
- **N2** : secteur dédié à la réalisation d'un projet culturel sur la pointe de l'Île de la Loge, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est liée.
- **N3** : secteur regroupant les bâtiments d'Emmaüs.
- **N4** : secteur dont le règlement permet la réorganisation des jardins familiaux conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est liée.



*Image fournie à titre indicatif*

# Zones N1, N2, N3 et N4

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 22 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	N1, N2, N4	au sein de la zone N3, uniquement dans le volume des constructions existantes.  Au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m <sup>2</sup>
	Restauration	N2,N3,N4	Au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m <sup>2</sup>
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue avec accueil d'une clientèle	N2, N3, N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de <del>120</del> 200 m <sup>2</sup> .
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	Industrie		
	Entrepôt	N1, N2, N4	Uniquement au sein de la zone N3, dans le volume des constructions existantes.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

# Zones N1, N2, N3 et N4

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N2,N3,N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m <sup>2</sup> .
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N2,N3,N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m <sup>2</sup> .
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	N1, N3, N4	Uniquement au sein de la zone N2 dans la limite de l'emprise des constructions existantes.  Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m <sup>2</sup> .
	Lieux de culte		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole	N1, N2, N3	Uniquement au sein de la zone N4, dans le respect des prescriptions de L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et bleue ».
	Exploitation forestière		

# Zones N1, N2, N3 et N4

---

## 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 affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aménagements paysagers et cheminements nécessaires à l'accessibilité du domaine de Monte Cristo

# Zones N1, N2, N3 et N4

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans les secteurs N2, N3 et N4 : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Au sein du secteur N1, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du secteur.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs N2, N3 et N4 : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Au sein du secteur N1, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du secteur.

#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

**N1** : L'emprise au sol des constructions est limitée à ~~120~~ 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N2 et N3** : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2019), soit :

- N2 : 555m<sup>2</sup> ;
- N3 : 2 825 m<sup>2</sup>.

**N4** : L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher. Chaque abri de jardin ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, (ils peuvent être accolés conformément à l'OAP Trame verte et bleue – Restructurer les jardins familiaux).

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

**N1** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 6 mètres au point le plus haut de la construction.

**N2** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

**N3** : La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

**N4** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut de la construction.

# Zones N1, N2, N3 et N4

---

## ***2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES***

---

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

**En secteur N1 est autorisé l'utilisation de matériaux contemporains ou naturels en toiture ou en façade tel que bois, zinc, inox...**

### **Les clôtures**

#### **Règles générales :**

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

#### **Les clôtures en limite séparative :**

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.



# Zones N1, N2, N3 et N4

---

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

## **Les clôtures à l'alignement en bordure des voies**

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

La hauteur des portails n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

## **Les écrans pare-vue :**

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

## **Les antennes paraboliques :**

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

## ***Rappel :***

### **Protection architecturale :**

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

# Zones N1, N2, N3 et N4

---

## **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 80% minimum de leur superficie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## **4/ STATIONNEMENT**

---

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 de m<sup>2</sup> 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 au moins trois propriétés 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.

#### **Entrées charretières :**

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.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

# Zones N1, N2, N3 et N4

---

## 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

### **Eau :**

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

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

### **Assainissement :**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau s'il existe est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

### Ecoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :**

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.