CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

La zone UB : les espaces urbains constitués

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- Secteur UBa : les opérations ou parties d'opérations denses
    - Sous-secteur UBa1 : la ZAC des Hauts de Montlouis.

- Secteur UBb : les lotissements urbains

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les linéaires de diversité commerciale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3),*
- *Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3),*
- *Les emplacements réservés pour programme de logement (dont la liste figure en annexe 4 du présent règlement),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*
- *Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions nouvelles à usage industriel (dont les installations nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol), d'entrepôt, agricole ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes ;

- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à la gestion des eaux de ruissellement ;

- les pylônes pour antennes relai de téléphonie mobile ;

- les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou les risques d'inondation ;

- la démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

De plus, pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

De plus, pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Le long des **linéaires de diversité commerciale à protéger** délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers de l'habitation est interdit.

2. Mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont délimités sur le règlement graphique.

Dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,

- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- au moins 20% de logements locatifs sociaux,

- un minimum de 6 logements locatifs sociaux, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

Des emplacements réservés pour programme de logements sont institués (cf. liste en annexe du règlement).

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est de :

- dans le secteur UBa, hormis en UBa1, 60% de la superficie du terrain ;

- en secteur UBa1, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée ;

- dans le secteur UBb, 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBb, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaire),** il n'est pas fixé de hauteur maximale.

➔ **Pour les autres constructions :**

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Dans le secteur UBa, hormis en UBa1, la hauteur maximale des constructions principales est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En secteur UBa1, la hauteur maximale des constructions est de 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, une hauteur supérieure peut être autorisée pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI.

Quel que soit le secteur :

- la hauteur maximale des annexes disjointes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- au-delà des hauteurs maximales autorisées, la hauteur maximale des extensions et des annexes accolées est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ Il n'est pas fixé de règle de recul pour **les annexes disjointes** de la construction principale.

➔ **Pour les autres constructions :**

L''implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être cohérente avec la forme urbaine de la rue.

Dans le secteur UBa, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBb, les constructions principales doivent être implantées :

- soit dans l'alignement de l'une des façades situées sur les terrains contigus ;

- soit avec un recul compris entre les alignements des constructions situées sur les terrains contigus de part et d'autre.

En l'absence de construction de référence sur les terrains contigus, l'implantation sera celle de la construction principale la plus proche sur le même côté de la rue.

Quel que soit le secteur :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Les autres constructions** peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance minimale de tout point du bâtiment à édifier du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être respectée. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation et l'implantation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs et à limiter les co-visibilités que ce soit au sein de l'opération ou vis à vis des constructions voisines.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Néanmoins, le bois apparent et les matériaux imitant le bois sont interdits dans les communes de La Ville-aux-Dames et de Vouvray.

Dans le cas d'un bâtiment existant, **les devantures commerciales** (matériaux, couleurs) doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine sans masquer, ni recouvrir, même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

Les **constructions à usage d'activité** doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires ;

- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture ;

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimum sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- Dans l'ensemble de la zone (hormis en secteur UBa1) : 1,80 mètre,
- En secteur UBa1, la hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent à la perception de l'ambiance de la rue et du quartier. En conséquence, elles doivent être adaptées (matériaux, proportions, composition) à l'espace urbain dans lequel elles sont édifiées.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé autant que possible d'une haie vive. En l'absence de haie, les systèmes occultants éventuels doivent être constitués de matériaux naturels de qualité.

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, un mur d'une hauteur supérieure est autorisé pour prolonger un mur existant. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

- Uniquement en UBa1, sont également admis les grilles ou grillages sur poteaux métalliques fins, doublé(e)s ou non d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'un mur ou d'un grillage doublé autant que possible d'une haie vive. Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de :

- secteur UBa : 80% de la superficie du terrain ;

- secteur UBb : 70% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBb, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Un minimum de 50% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Le nombre de places de stationnement automobile minimal est de :

- dans le secteur UBa :

> 1 place par logement de 1 et 2 pièces (T1 et T2) ;

> 2 places par logement de 3 pièces et plus (T3 et plus).

- dans le secteur UBb : 2 places par logement dont une peut être couverte.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement de stationnements automobiles à usage collectif est obligatoire. Son nombre est à apprécier en fonction des besoins de l'opération et des possibilités de stationnement dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur. Lle nombre de places minimal de stationnement vélo est de 2 par logement.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.