

- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 5 | Dispositions applicables aux zones UL

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones UL sont les zones spécifiquement dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (sports, loisirs, culture, santé, scolaire ...) et des services publics.

Le secteur UL comprend un sous-secteur ULGV dédiée à l'accueil des gens du voyage.

I | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

En secteur UL : L'ensemble des sous-destinations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées.

En secteur ULGV : Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage sont autorisés

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations de la zone.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles relevant du caractère et de la vocation de la zone. Sont notamment interdits :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles,
- Les habitations autres que celles visées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non règlementé

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UL3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UL4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UL : La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du niveau du sol naturel. La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres.

En secteur ULGV : La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du niveau du sol naturel. La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

ARTICLE UL6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

- **En secteur UL :**

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 bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

Equipement techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

- **En secteur ULGV :**

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 bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau précaires sont interdites.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

ARTICLE UL7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

ARTICLE UL8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal d'aires de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées pourra être demandée si le nombre d'aires requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme, les obligations de réalisations d'aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

Règles quantitatives

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination projetée	Nombre de places requises
Toutes destinations autorisées dans l'ensemble de la zone UL	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none">▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ;▪ De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, il est imposé la

réalisation d'aires de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports en commun et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

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

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UL10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 6 | Dispositions applicables aux zones UT

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones UT sont les zones spécifiquement dédiées à l'accueil de structures d'hébergement touristique en zone urbaine.

I | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UT1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations autorisées

L'ensemble des sous-destinations liées aux hébergements touristiques sont autorisées.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations de la zone.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles relevant du caractère et de la vocation de la zone. Sont notamment interdits :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles,
- Les habitations autres que celles visées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UT3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UT4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UT5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du niveau du sol naturel. La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres.

ARTICLE UT6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

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 bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau précaires sont interdites.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Equipement techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

ARTICLE UT7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

ARTICLE UT8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal d'aires de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées pourra être demandée si le nombre d'aires requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme, les obligations de réalisations d'aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

Règles quantitatives

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination projetée	Nombre de places requises
Toutes destinations autorisées dans la zone UT	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ;▪ De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, il est imposé la réalisation d'aires de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports en commun et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

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

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UT10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement, ...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Terres de *M*ontaigu
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MONTAIGU - ROCHESERVIERE