



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
RÉVISÉ**

Commune
d'Olivet (45)

RÈGLEMENT



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 31 MAI 2018
MODIFIÉ LE 20 DÉCEMBRE 2018

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN ORLÉANS MÉTROPOLE
APPROUVANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

La zone naturelle comprend trois sous-secteurs :

- Ne qui correspond aux équipements collectifs
- le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh destiné à une activité hôtelière.
- le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Na destiné à une activité économique de réception et organisation d'événements.

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Doivent respecter les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques, les constructions implantées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures identifiées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 02 mars 2017 (se référer au document annexé au présent dossier de PLU).

Article N-1 : Destinations et sous-destinations

Les constructions et installations autorisées le sont, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- dans les zones à risques d'inondation identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, d'être compatibles avec les dispositions du règlement du PPRI (se référer au document annexé au présent dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique);
- dans le périmètre du site patrimonial remarquable, d'être compatibles avec les dispositions du règlement du site (se référer au document annexé au présent dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique).

Dans l'ensemble des zones le règlement du PLU interdit tout comblement, exhaussement, affouillement de sol ainsi que toute construction dans les bassins d'eaux pluviales.

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la construction d'annexes ou d'extensions (véranda, abris de jardin, garage...) liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher de l'habitation existante dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination de bâtiments existants, identifiés sur les plans de zonage (pièces graphiques) en vue d'activités hôtelières, d'hébergement ou en logements, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural des constructions ou à l'identité paysagère du site ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir.
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils soient compatibles avec les activités admises dans la zone notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Na : la reconstruction de bâtiment existant en conservant sa destination initiale et en réduisant sa vulnérabilité par son caractère démontable.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh : les extensions et les constructions nouvelles complémentaires à une activité hôtelière dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire et d'une seule construction à la date d'approbation du PPRI ;

Dans le sous-secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics compatibles avec l'environnement naturel;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Article N-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article N-3: Volumétrie et implantation des constructions

1. L'EMPRISE AU SOL

Pour les zones inondables, l'emprise au sol est réglementée par le PPRI selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

Pour les reconstructions de bâtiments existants après sinistre et sauf dispositions contraires, l'emprise au sol est au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Dans le STECAL Na : pour la reconstruction de bâtiments existants conservant la destination initiale d'activité, l'emprise au sol est au plus égale à celle initialement bâtie.

Dans le sous-secteur Ne : il n'est pas fixé de règle.

2. LA HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Notamment, une modification ou une surélévation est possible. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

Dans certains secteurs, la hauteur est limitée par les servitudes liées au passage des lignes à haute tension.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée par la plus grande hauteur du bâtiment existant sur la parcelle.

Dans le STECAL Na : la hauteur des constructions existantes doit rester inchangée. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6,50 mètres.

Dans le sous-secteur Ne : il n'est pas fixé de règle.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

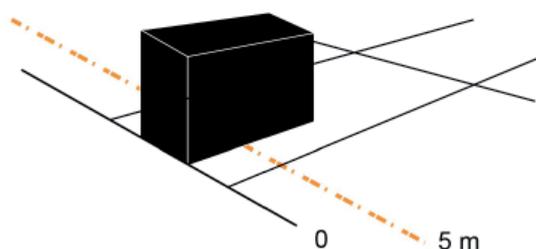
3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

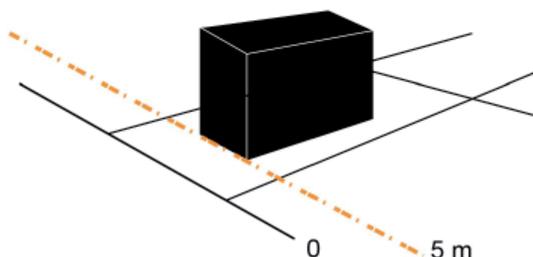
Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

implantation à l'alignement

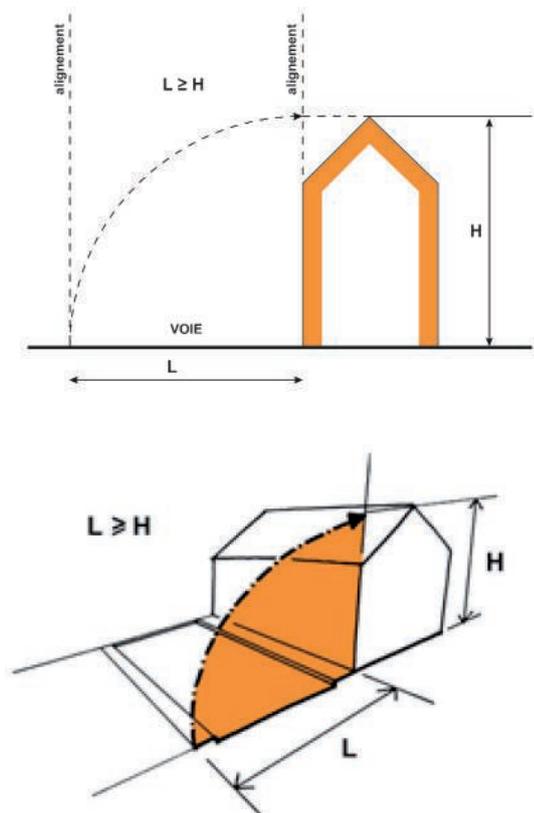


implantation en retrait



Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction après sinistre, ou lorsque les constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre sauf disposition contraire.

Dans le sous-secteur Ne : il n'est pas fixé de règle.

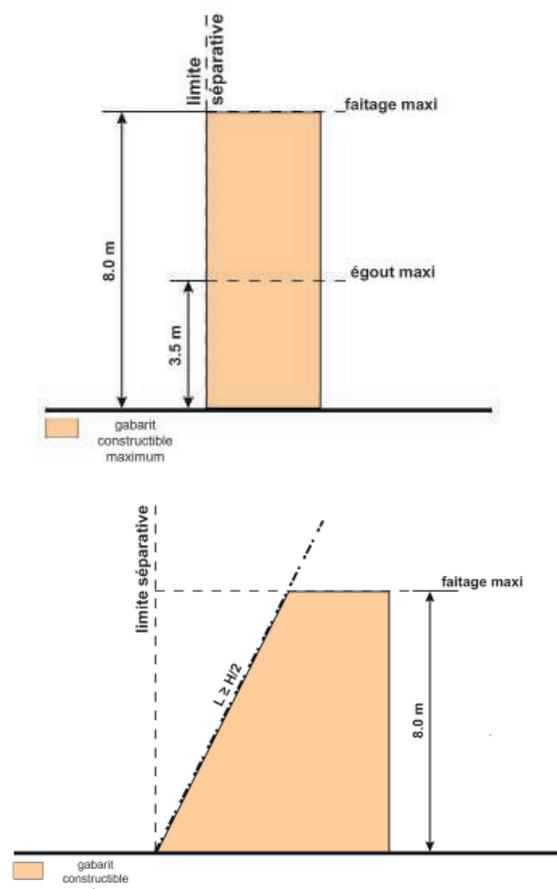
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres avec une hauteur maximale de 8 mètres au faitage ;
- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale

à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance peut être autorisée pour :

- la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

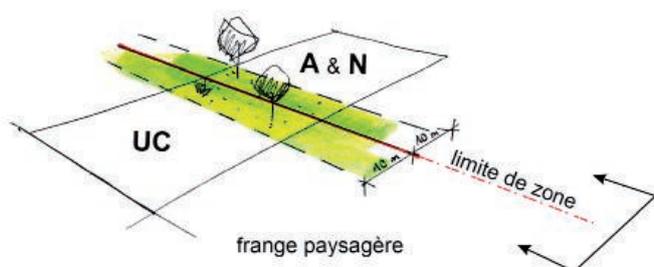
- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Dans le STECAL Nh, la construction peut être implantée :

- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 8 mètres au faitage ;

- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L \geq H/2$).

Implantations des constructions par rapport à la zone UC



En bordure de la zone UC, toute construction ou installation doit être implantée en retrait minimum de 10 mètres par rapport à cette zone.

Cette frange paysagère est principalement destinée à la plantation de haie, d'arbustes et d'arbres.

Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes aux habitations sont implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation principale.

Dans le STECAL Na : les nouvelles constructions respecteront l'axe est/ouest de l'implantation de la construction principale et seront implantées en dehors de la zone d'écoulement préférentiel.

Article N-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Patrimoine bâti à protéger

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il s'agit notamment de conserver et/ou restaurer les éléments architecturaux existants, les matériaux nobles et traditionnels en façade et toiture, respecter la composition générale des façades, notamment des ouvertures, la volumétrie du bâtiment, son organisation...

Extensions :

Toute évolution se réalise dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Aspect extérieur des constructions

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle régionale ou à une architecture contemporaine. Toute architecture étrangère à celle de la région est proscrite, notamment l'architecture de type "provençal", chalet alpin...

L'architecture de chaque projet doit tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti dans lequel elles s'insèrent. Les constructions ou installations doivent notamment :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements sont à éviter au maximum ;
- respecter la végétation et le bâti existants.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, aux abords des monuments historiques ou à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique.

Toitures

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Les toitures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent présenter une pente de toit différente afin de s'adapter à la construction initiale ou dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

D'autres teintes peuvent être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes

finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés avec le volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Accessoires techniques

Les coffrets liés à la desserte des réseaux sont intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) sont installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être dissimulés totalement.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier des recommandations sur le traitement des clôtures et végétaux.

Dispositions particulières pour les terrains bâtis :

Hauteur :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifée sur la même hauteur que l'existant ;
- pour quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons ;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• Sur voie :

- Haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- Murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- Murs en béton matricé de qualité ;
- Mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- Grilles en acier plein ;
- Lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- Barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 cm.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante : ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011). vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade : garde corps, porte d'entrée et portes de garage.

Les grillages ont une teinte verte ou grise.

Dispositions particulières pour les terrains non bâtis:

Les clôtures sont de trois types :

- un grillage non enfoui d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- une clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituée de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

Les clôtures sont éventuellement doublées d'une haie d'essences locales.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, (matériaux, volumétrie, hauteur, ...) peut-être autorisée, sauf dispositions contraires du PPRI .

Article N-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

70%.

Dans le sous-secteurs Ne: il n'est pas fixé de règle.

Dans le STECAL Nh : il n'est pas fixé de règle.

Plantations

Les parcs sont préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux mineurs peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion.

Toutes les plantations satisfont aux essences locales définies en annexe du PLU, en privilégiant les essences pollinifères et mellifères.

Les haies de conifères (notamment thuyas) sont interdites.

Pour les parcelles bâties mitoyennes avec les zones naturelles non boisées et avec les zones urbaines, leurs limites sont plantées d'arbustes, de fruitiers ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Les constructions sont implantées de manière à conserver les plus beaux sujets. Un relevé détaillé des arbres est joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Article N-6: Stationnement

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitation	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement. Pour les autres logements: 2 places par logement. Les stationnements sont le moins visible possible depuis l'espace public et intégrés dans un plan paysager.
	Hébergement	1 place par hébergement.
Commerces et activités de service	Restauration	Le nombre de place imposé est adapté aux besoins de l'établissement.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre. A cela s'ajoutent les places de stationnement nécessaires pour le personnel.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article N-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes, correspondent à leur destinations, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite et ne doivent pas compromettre les plantations et les espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports réseaux, les places de stationnements situées sur le domaine public, ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les accès, dans la mesure du possible, doivent être perpendiculaires à la voie publique. Par ailleurs, ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Les seuils d'accès aux terrains en limite de voies doivent être surélevés d'au moins dix centimètres par rapport au niveau de l'axe médian de la chaussée.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les sorties de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au moins 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Article N-8: Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit

préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur

Les eaux industrielles :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Électricité:

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, les réseaux de distribution d'électricité doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Ordures ménagères:

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, ainsi que les opérations groupées, ont l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux collectes des ordures ménagères (déchets ménagers résiduels, tri sélectif...).

Autres réseaux:

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.