

Communauté de communes de la Beauce
Loirétaine

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Projet de modification simplifiée n°1 du PLUi-H



2. Extrait du règlement de la zone A modifié

**Mise à disposition du
dossier au public du
07 juillet au 08 aout 2025**

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE A - SYNTHÈSE DES RÈGLES

Localisation



Toutes les communes

Caractéristiques de la zone

La zone A délimite l'ensemble des espaces agricoles cultivés du territoire. Elle comprend ponctuellement 6 secteurs de taille et de capacité limitées (Aa, Ae, Ae1, Ah, **Al**, As) pour prendre en compte des situations existantes spécifiques ou des projets particuliers. Le secteur Am correspond aux espaces agricoles inclus dans le périmètre de la base aérienne 123 d'Orléans- Bricy gérée par le Ministère des Armées. Le secteur Ae2 correspond aux espaces agricoles du territoire susceptibles de pouvoir accueillir des éoliennes pour le développement des énergies renouvelables. Le secteur Ac correspond aux espaces agricoles du territoire où les exploitations de carrières sont autorisées.

Les règles d'implantation des constructions



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'alignement ou en retrait



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

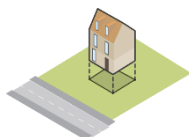
En limite ou retrait



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

Il n'est pas fixé de règle

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



Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les extensions : 30 % de l'emprise au sol de la construction existante

30 m² pour les annexes



Part minimum de *pleine terre* imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière et coefficient de biotope)

Il n'est pas fixé de règle



Hauteur maximale des constructions

15 m au point le plus haut

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

Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) font l'objet de dispositions spécifiques présentées dans les pages ci-après. Le secteur Am autorise toutes les installations et constructions nécessaires aux activités militaires de la base gérée par le Ministère des Armées sous réserve du respect des prescriptions fixées à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. Le secteur Ae2 autorise l'implantation des éoliennes (mâts) et le secteur Ac autorise les exploitations de carrières.

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE A

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

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Les nouvelles constructions indispensables à l'exploitation agricole nécessitant une présence sur place dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximum. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H. Les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m² par unité foncière. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination logement, et selon les conditions prévues par ledit article.
	Hébergement			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Aa.
	Artisanat et commerce de détail			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur As. En As, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m ² de surface de plancher maximum.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur As. En As, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m ² de surface de plancher maximum.
	Hébergement hôtelier et touristique			Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Ah. En Ah, Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m ² de surface de plancher maximum. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination hébergement hôtelier et touristique, et selon les conditions prévues par ledit article.
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			Dans le secteur As et Ac, les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H.

A

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
SECONDAIRES ET TERTIAIRES				Dans le secteur As et Ac, les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher. Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme vers la destination industrie et selon les conditions prévues par ledit article.
	Entrepôt			
	Bureau			Les constructions existantes à la date d’approbation du PLUi-h dans le secteur As. Dans le secteur As, les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme vers la destination bureau et selon les conditions prévues par ledit article
	Centre de congrès et d’exposition			
EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dans le secteur Am	Dans l’ensemble de la zone A et dans les secteurs Ae, Ae1 et Ae2, les constructions existantes et les nouvelles constructions et installations dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			Uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans le secteur Aa. Dans le secteur Aa, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 100 m ² maximum de surface de plancher.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur AI, les constructions existantes et les nouvelles constructions.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Hormis dans les secteurs Ac et AI, les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'infrastructures routières publiques et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- **Dans les zones Natura 2000**, identifiées sur le document graphique, toute construction et installations autorisées dans la zone sous réserve de respecter les prescriptions visées par le dispositif de protection Natura 2000.
- Hormis dans les secteurs Ac, les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières uniquement s'ils sont relatifs à des travaux de construction, ou d'infrastructures routières publiques ou liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- **En secteur AI, les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité sportive.**
- En secteur Ac, les affouillements, exhaussements des sols et l'exploitation de carrières ainsi que leurs accès.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

A

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Les orientations fixées dans l'OAP thématique mutation du bâti agricole doivent être respectées.

A

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE**

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

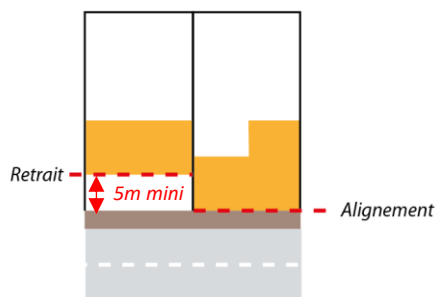
II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'**alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

- Les constructions à destination d'habitation

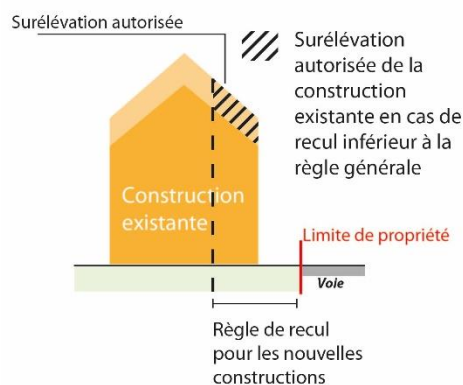
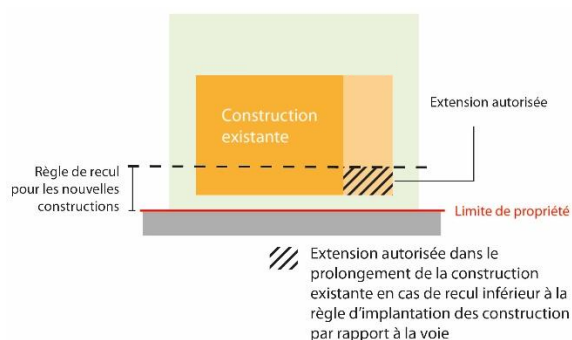
Les constructions et installations peuvent être implantées à l'**alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

En cas de retrait, la distance minimale est fixée à **5 mètres** minimum.



Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (5m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



A

DISPOSITIONS SPECIQUES PAR ZONE

II-A 2 Règles particulières

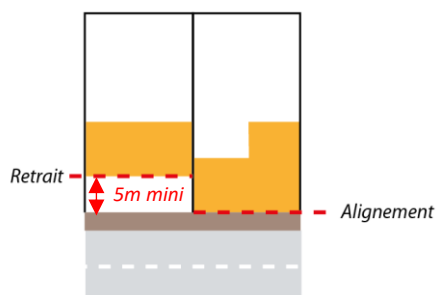
- En secteurs **Ae, Ae1, Ae2, Aa, Ac, Ah et AI**

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'**alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

▪ En secteur **As**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

En cas de retrait, la distance minimale est fixée à **5 mètres** minimum.

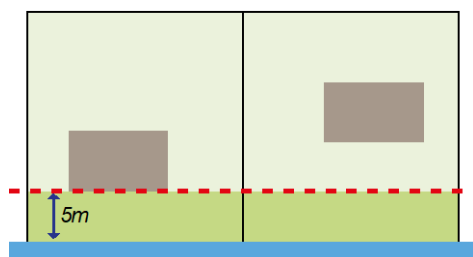


▪ En secteur **Am**, il n'est pas fixé de règle.

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

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

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



II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

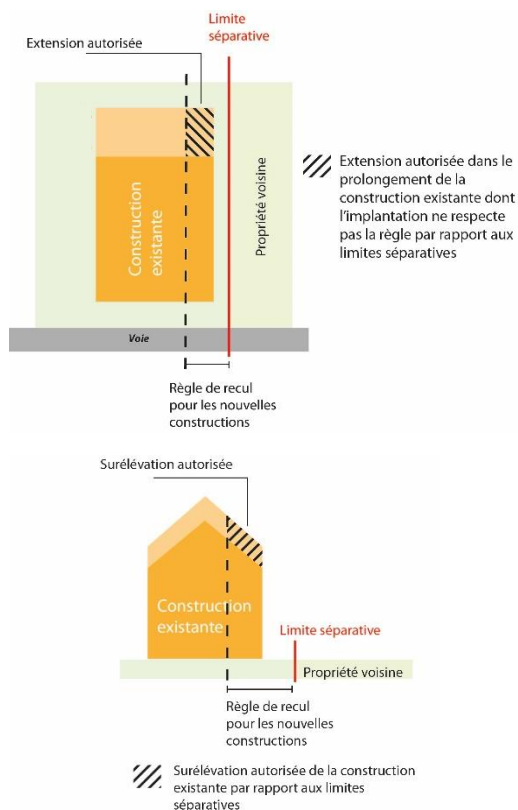
▪ *Les constructions à destination d'habitation*

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait par rapport à l'alignement

En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres**,
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres**.

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (6m/3m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



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

Sont admis dans toutes les marges de retraits :

:

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :

- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*.

II-B 2 Règles particulières

- *En secteurs Aa Ae, Ae1,Ae2, Ac,Ah et AI*

Les constructions et installations peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

- *En secteur As*

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum ou en retrait par rapport à l'alignement

En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres**,
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres**.

- *En secteur Am*, il n'est pas fixé de règle.
- *Implantation des piscines*

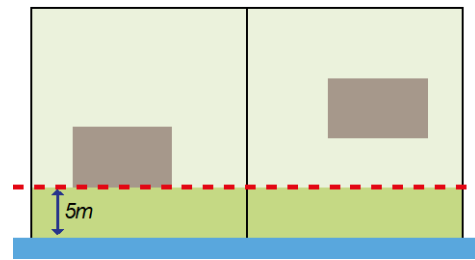
Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

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

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

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

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



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

II-C 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

- *Implantation des constructions annexes*

Les constructions annexes aux constructions d'habitation doivent être implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale à destination d'habitation.

Il n'est pas fixé de règle entre :

- Deux constructions annexes,
- Une construction principale et une piscine (couverte ou non couverte),
- Une construction principale et un abri pour les animaux (box à chevaux, poulailler, ...)
- Une construction annexe et une piscine (couverte ou non couverte).

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Il n'est pas fixé de règle

- *Pour les constructions à destination d'habitation*

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H à destination d'habitation sous condition de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol de la construction existante.

L'emprise au sol totale maximale cumulée de toutes les constructions annexes aux constructions d'habitation autorisées dans la zone est fixée à **30 m²** par unité foncière.

A

DISPOSITIONS SPECIQUES PAR ZONE

II-E 2 Règles particulières

- En secteur **Ae, Ae1, Ae2 et Am**

Il n'est pas fixé de règle

- En secteurs **Aa, Ac Ah, As**

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H est limitée à **100 m²** maximum de surface de plancher. Cette surface de plancher maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

- En secteur **AI**

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et des nouvelles constructions est limitée à **100 m²** maximum de surface de plancher. Cette surface maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

- Pour les constructions à destination d'habitation

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au faîtage et à **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit **R+1+combles**.

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales à destination d'habitation est limitée à **3,50 mètres** au point le plus haut.

- Pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Il n'est pas fixé de règle.

II-E 2 Règles particulières

- En secteurs, **Ae, Ae2 et Am**

Il n'est pas fixé de règle.

- En secteur **Ae1, Ac**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,50 mètres**

- En secteurs **Aa, Ah, As et AI**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **la hauteur des constructions existantes** au point le plus haut à la date d'approbation du PLUi-H

- Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale.

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

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

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

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- Pour les toitures en pente :

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

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

- Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur

volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.

Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

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

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

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

- *Les ouvertures en toiture*

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

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

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

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

En secteur **Am**, il n'est pas fixé de règle.

- *Les portails et portillons d'accès*

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

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

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

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, de plantations privilégiant les essences locales.

A

DISPOSITIONS SPECIQUES PAR ZONE

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

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

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

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

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

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Accès :

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

Voirie :

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

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

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

▪ Eaux usées

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

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

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

▪ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

III-B 2 Déchets

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

A

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE