

Commune de

Saint-Georges-sur-Eure

Eure-et-Loir

1ère Revision du **Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 11 mars 2015
- ▶ Arrêt du projet le 1er juin 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 5 octobre au 4 novembre 2017
- ▶ 1ère révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
19 décembre 2017

approuvant la 1ère révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de
Saint-Georges-sur-Eure

Le Maire,

Commune de

Saint-Georges-sur-Eure

Département d'Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

1.DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1	Avant-propos 4
1.2	Mode d'emploi du règlement 4
1.3	Division du territoire 5
1.3.1	Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités 6
1.3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 6
1.3.3	Equipements et réseaux 6
1.4	Dispositions générales 6
1.4.1	Champ d'application territorial du PLU 6
1.4.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations 6
1.4.3	Dispositions applicables à certains travaux 8
1.4.4	Dispositions relatives à la morphologie urbaine 8
1.4.5	Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente 9
1.4.6	Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager 10
1.4.7	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation 11
2.LA ZONE URBAINE HABITAT TRADITIONNEL (UA)	12
2.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 12
2.1.1	Ua1 – Destinations et sous-destinations 12
2.1.2	Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale 12
2.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 13
2.2.1	Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 13
2.2.2	Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 14
2.2.3	Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 16
2.2.4	Ua 6 – Stationnement 18
2.3	Equipements et réseaux 19
2.3.1	Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées 19
2.3.2	Ua 8 – Desserte par les réseaux 20
3.LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (UB)	21
3.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 21
3.1.1	Ub 1 – Destinations et sous-destinations 21
3.1.2	Ub 2– Mixité fonctionnelle et sociale 21
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 22
3.2.1	Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 22
3.2.2	Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24
3.2.3	Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 25
3.2.4	Ub 6 – Stationnement 27
3.3	Equipements et réseaux 28
3.3.1	Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées 28
3.3.2	Ub 8 – Desserte par les réseaux 29
4.LA ZONE URBAINE DES HAMEAUX (UH)	30
4.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 30
4.1.1	Uh 1 – Destinations et sous-destinations 30
4.1.2	Uh 2– Mixité fonctionnelle et sociale 30
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 31
4.2.1	Uh 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 31
4.2.2	Uh 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
4.2.3	Uh 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 34
4.2.4	Uh 6 – Stationnement 36
4.3	Equipements et réseaux 37
4.3.1	Uh 7 – Desserte par les voies publiques et privées 37

4.3.2	Uh 8 – Desserte par les réseaux	37
5.LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (UX)		39
5.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	39
5.1.1	Ux 1 – Destinations et sous-destinations	39
5.1.2	Ux 2– Mixité fonctionnelle et sociale	39
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	40
5.2.1	Ux 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	40
5.2.2	Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
5.2.3	Ux 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	42
5.2.4	Ux 6 - Stationnement	42
5.3	Equipements et réseaux	42
5.3.1	Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées	42
5.3.2	Ux 8 – Desserte par les réseaux	43
6.LA ZONE A URBANISER (1AUE)		44
6.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	44
6.1.1	1AUE 1 – Destinations et sous-destinations	44
6.1.2	1AUE 2– Mixité fonctionnelle et sociale	44
6.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	44
6.2.1	1AUE 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	44
6.2.2	1AUE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
6.2.3	1AUE 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	47
6.2.4	1AUE 6 – Stationnement	49
6.3	Equipements et réseaux	50
6.3.1	1AUE 7 – Desserte par les voies publiques et privées	50
6.3.2	1AUE 8 – Desserte par les réseaux	51
7.LA ZONE AGRICOLE (A)		52
7.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	52
7.1.1	A1 – Destinations et sous-destinations	52
7.1.2	A2– Mixité fonctionnelle et sociale	53
7.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	53
7.2.1	A 3 – Volumétrie et Implantation des constructions	53
7.2.2	A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
7.2.3	A5– traitement environnemental	54
7.2.4	A6 – Stationnement	54
7.3	Equipements et réseaux	54
7.3.1	A7 – Desserte par les voies publiques et privées	54
7.3.2	A8 – Desserte par les réseaux	55
8.LA ZONE NATURELLE (N)		56
8.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	56
8.1.1	N1 – Destinations et sous-destinations	56
8.1.2	N2– Mixité fonctionnelle et sociale	57
8.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	57
8.2.1	N3 – Volumétrie et implantation des constructions	57
8.2.2	N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
8.2.3	N5 –Traitement environnemental	59
8.2.4	N6 – stationnement	59
8.3	Equipements et réseaux	59
8.3.1	N7 – Desserte par les voies publiques et privées	59
8.3.2	N8 – Desserte par les réseaux	59
9.LEXIQUE		61
LES PRÉCISIONS UTILES POUR L'EMPLOI DES DÉFINITIONS		71

6. LA ZONE A URBANISER (1AUe)

6.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine 1AU concerne l'ensemble des zones à urbaniser à vocation majoritairement résidentielle.

6.1.1 1AUe 1 – Destinations et sous-destinations

6.1.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

6.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier
- Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de 30 m²

De plus, dans la zone inondable « i », sont soumises à condition :

- Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

6.1.2 1AUe 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6.2.1 1AUe 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

6.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Comme pour les règles d'implantation, la volumétrie est affaire de contexte. Il est avant toute chose recherché une hauteur « adaptée » prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Les règles de hauteur cherchent à maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue. Il s'agit de la notion de hauteur maximale des façades avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton.

6.2.1.1.1 Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère:

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 mètres.

Les annexes peuvent être édifiées à 3,50 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

6.2.1.1.2 Dispositions particulières

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente.

6.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnancement des constructions peuvent aujourd'hui être continus, discontinus, en retrait, à l'alignement, droits ou obliques.

Une «bonne implantation», dans un tissu constitué, est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

6.2.1.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les ensembles de constructions groupées,
- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.1.2.2 Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

6.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.2.1.3.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en retrait supérieur ou égal à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol, y compris les bassins des piscines.

6.2.1.3.2 Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

6.2.2 **1AUe 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

6.2.2.1 Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

6.2.2.1.1 Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

Le traitement des ouvertures (portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades.

Les retraits des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.

6.2.2.1.2 Traitement des toitures

Les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Sont déconseillés:

- pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire,
- les abris de jardin en métal.

6.2.2.1.3 Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre le long des voies.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

6.2.2.1.4 Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- Une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- Une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locale.

6.2.2.1.5 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

6.2.3 1AUe 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**6.2.3.1 Principaux objectifs poursuivis**

L'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- Réintroduction de la nature en ville ;
- Création d'une trame verte propice à la biodiversité ;
- Amélioration de la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place un Coefficient de Biotope par Surface [CBS] qui offre tout un panel d'options d'aménagement possibles aux concepteurs pour inventer les réponses adaptées et contextualisées.

La pleine terre (PLT) étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

Le CBS tient compte du contexte et des objectifs d'intensification et de renaturation urbaine. Le CBS a enfin pour vocation d'appuyer la création :

- De systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter les CBS prescrit,
- D'espaces partagés favorables au lien social qui sont déduits de la surface de l'assiette foncière du projet.

6.2.3.2 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

6.2.3.2.1 Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

- **En zone 1AUe, le CBS est de 0,5 et le PLT de 0,4**

Pour mémoire, les surfaces de Pleine Terre (PLT) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

6.2.3.2.2 Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface constructible de la parcelle}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio = 1**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, bassin, mare, noue...

Pour mémoire, la surface de pleine terre imposée (0.1) est comprise dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- **Surfaces imperméables : ratio = 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

- **Surfaces semi-perméables : ratio = 0.5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- **Espaces verts sur dalle : ratio = 0.7**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots...

- **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0.3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

6.2.3.2.3 Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- L'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- La présence avérée d'un patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...).

La disposition suivante s'applique au lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

6.2.4 1AUe 6 – Stationnement

6.2.4.1 Principaux objectifs poursuivis

Pour diminuer l'impact du stationnement, pour innover dans la gestion du stationnement et pour concourir à des pratiques de déplacements alternatives, le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- La mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes ;
- Des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

6.2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

6.2.4.2.1 Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

6.2.4.2.2 Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Logement (≤ 3 chambres)	2 places minimum par logement
Logement (> 3 chambres)	2 places + 1 place chambres au-delà de 3, par logement, au minimum
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25 m ² de Surface de Plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 4 lits ou par chambre.
Bureaux	1 place minimum par tranche de 25m ² de Surface de Plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

6.2.4.2.3 Mutualisation des stationnements

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

6.2.4.3 Stationnement des cycles

6.2.4.3.1 Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

6.2.4.3.2 Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5 mètres de profondeur).

6.3 Equipements et réseaux

6.3.1 1AUe 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

6.3.1.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieure à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

6.3.1.2 Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

6.3.2 1AUe 8 – Desserte par les réseaux

6.3.2.1 Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

6.3.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales générées par les constructions seront par priorité éliminées sur le terrain : par infiltration si la nature du sol s'y prête, et/ou par stockage permettant leur réutilisation.

6.3.2.3 Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

6.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.