

# PARTIE 4. REGLEMENT DE ZONE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

CONDITION DE DESSERTE PAR LA VOIRIE  
CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

# 1. CONDITION DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Dans les périmètres des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. la liste en première page de chaque zone), les constructions doivent être compatibles avec les principes de desserte du site : accès, organisation interne du site par la voirie et les espaces collectifs, statut des voies, cheminements doux, etc.

## 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 :

- Pour toute construction nouvelle, l'approche des véhicules de ramassage doit être facilitée. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions\* ;
- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie ;
- 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 ;
- Pour les opérations de logements et/ou de bureaux présentant un linéaire sur voie publique inférieur à 30 mètres, un seul accès sur une même voie sera autorisé ;
- Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

## 1.2 Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte\* et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme :

- Les voies\* à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages des opérations qu'elles desservent et au contexte urbain dans lequel elles se trouvent. La largeur minimum est de 5 m. des dérogations peuvent être accordées en fonction de l'intérêt du projet ;
- L'aménagement des voies\* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie partagée.
- Par ailleurs, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, la ou les opérations d'aménagement doivent conserver et/ou créer les axes de déplacements susvisés.
- Enfin, les nouvelles constructions situées dans l'ensemble des zone U ou AU du PLUi, ne peuvent pas créer d'accès passant par une zone A ou N du PLUi

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur doit se rapprocher en amont de la collectivité concernée afin de connaître les conditions applicables à toute cession de voiries et réseaux divers pour incorporation au patrimoine public.

## 1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Les chemins piétonniers repérés en tant que « tracés et caractéristiques des voies » sur le plan de zonage doivent être conservés.

Par ailleurs, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, la ou les opérations d'aménagement doivent conserver et/ou créer les cheminements doux susvisés.

## 2. CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

**Dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. la liste en première page de chaque zone), les programmes de logements en construction neuve doivent être compatibles avec les principes de prise en compte de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement et de raccordement aux réseaux existants. Ils peuvent être conditionnés à l'amélioration de la capacité des réseaux.

### 2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement de service en vigueur.

### 2.2 Eaux usées

#### 2.2.1 Dispositions générales

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Une boîte de branchement doit être obligatoirement présente en limite de propriété.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

#### 2.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Les rejets issus des processus de fabrication subiront un prétraitement à la sortie de chaque unité de fabrication avant d'être dirigés, après décantation et homogénéisation, au milieu naturel conformément aux normes fixées par les services compétents.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées au milieu naturel dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 2.2.3 Périmètres de protection rapproché ou éloigné des puits de captage

Les projets prévus dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapproché ou éloigné des puits de captage, devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

## 2.3 Eaux pluviales et de ruissellement

### 2.3.1 Dispositions générales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration peut être interdite.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être enterrés, à défaut doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPRI ou PPRT excluant l'infiltration,...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique, à concurrence d'un débit de 4 l/s et par hectare de terrain\*. La pluie de référence pour les calculs est la pluie vicennale

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Le demandeur doit se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée, par un dispositif de clapet anti-retour par exemple.

### 2.3.2 Périmètres de protection rapproché ou éloigné des puits de captage

Toutefois, les secteurs compris dans les périmètres de protection rapproché ou éloigné des puits de captage ne peuvent infiltrer, conformément aux règles énoncées dans les arrêtés de DUP.

### 2.3.3 Activités économiques et équipements

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales peut être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

S'agissant des bâtiments\* d'activités et de parkings collectifs, les eaux pluviales doivent être stockées et absorbées en totalité sur le terrain\*, avec un pré-traitement avant rejet dans le milieu naturel :

- Toutefois, si les capacités d'infiltration de la parcelle ne sont pas satisfaisantes, la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune ou bien stockées avant un rejet à débit limité dans le réseau existant. Ces dispositions devront être examinées en concertation avec les services techniques en charge de l'assainissement.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain\*.
- Le pétitionnaire doit se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire (pollution par les hydrocarbures, nitrates, phosphates, métaux lourds, hydrocarbure aromatique polycyclique,...), être assortie d'un pré traitement.

## 2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux secs

### 2.4.1 Dispositions générales

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Dans le cas où les opérations de constructions\* nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur doit prévoir son intégration dans un bâtiment\* s'intégrant parfaitement dans le bâti environnant.

### 2.4.2 Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, et les études en confirment l'opportunité et la faisabilité, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaires lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

### 2.4.3 Mâts d'éoliennes

Les mâts d'éoliennes doivent être implantés à une distance minimum de 500m d'une installation ou construction à usage d'habitation, d'un immeuble habité et des zones destinées à l'habitation.

Les constructions\* doivent prévoir un recul d'au moins 500m par rapport au pied du mât d'une éolienne. Si plusieurs éoliennes sont présentes, alors la construction\* doit être à 500 m au minimum de tous les mâts.

### 2.4.4 Très haut débit

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

## 2.5 Eclairage des voies

Les voies de desserte\* doivent remplir les conditions minimums applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, doit en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

## 2.6 Déchets

Les constructions\* doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains, conformément aux dispositions du règlement de service en vigueur. Cf. annexe

Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Des conteneurs mutualisés enterrés ou non peuvent être exigés.

Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.