

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est affectée principalement aux habitations ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics qui en sont le complément habituel.

Elle correspond aux espaces urbains présentant une densité modérée à plus faible, au sein desquels les constructions sont édifiées majoritairement sous forme de villas individuelles, de niveau R+1.

Elle comprend quatre secteurs :

- UDa correspondant à un tissu urbain de densité modérée,
- UDb correspondant à un tissu urbain de densité modérée à moyenne,
- UDC correspondant à un tissu urbain de densité moyenne,
- UDD correspondant à un tissu urbain de densité plus faible.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UD1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article UD6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'« article 3 du TITRE I - Dispositions Générales », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'« article 3 du TITRE I » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions et les installations destinées au commerce de détail et à l'artisanat ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.
- Au sein du périmètre de démolition délimité aux documents graphiques tout changement de destination d'un bâtiment d'activités pour une destination d'habitation sans démolition de l'existant est interdit. Tout programme de logement envisagé devra nécessairement comprendre la démolition préalable des constructions existantes liés à l'activité sur l'unité foncière concernée.
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.
- Au droit des secteurs classés en UDD situés au Nord de l'Etang de l'Estomac, il est recommandé la réalisation d'une reconnaissance géologique-géotechnique afin de s'assurer de l'absence de risque d'effondrement lié à la potentielle présence de carrières antiques.

ARTICLE UD2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans la zone UD :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 45% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 40% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UDc :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 35% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UDd :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain support du projet.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- à 4 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques,
- à 35 mètres minimum du rail de la voie ferrée le plus proche pour les constructions destinées à l'habitation.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si les nouvelles constructions, en tout ou partie, s'adossent à un immeuble existant ou réalisé concomitamment,
- ou si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faitage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite.

Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UD3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur de l'enduit sera en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.

Les vitrines devront, si possible, respecter les travées et non constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).

(Se référer au Tome 2 – Annexes)

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille, accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans l'ensemble de la zone UD :

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux commerces et aux bureaux qui devront toutefois préserver/aménager, au minimum, 10 % du terrain support du projet en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDa :

30% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDb :

35% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDC :

40% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDD :

45% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE UD6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives. Au moins 1 des 2 places sera non close (PPNC), non clôturée et devra rester accessible depuis la voie de desserte.

En sus des places exigées ci-avant :

- Pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 1 place par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Pour tout projet concernant plus de 4 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 2 places par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre, hors emprises publiques, elles seront non clôturées et accessibles depuis la voie de desserte.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de Surface de Plancher entamés plus 1 place supplémentaire par tranche suivante de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
 - à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

La création d'une nouvelle voie, ouverte à la circulation, publique ou privée, est soumise aux conditions minimales suivantes :

Création d'une nouvelle voie traversante :

Largeur de la bande roulante :

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Création d'une voie en impasse :

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres

La voie devra en outre comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour, conçu de façon à n'être en aucun cas utilisé en tant qu'aire de stationnement pour véhicules.

Aménagements sécurisés pour circulation des piétons et personnes à mobilité réduite :

La bande roulante sera accompagnée des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie :

- si la voie projetée doit permettre la desserte et/ou l'accès à des unités foncières et/ou constructions, existantes ou futures, des deux côtés de la voie.

Dans les autres cas, à condition toutefois que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers, l'espace sécurisé destiné à la circulation des piétons et personnes à mobilité réduite pourra être réalisé d'un seul côté :

- du côté assurant l'accès aux unités foncières et/ou constructions existantes ou futures ;
- au choix dans les autres cas.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UD8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

