

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : 1AUc, 1AUa, 1AUae,1AUL

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être à urbanisées. Plusieurs zones sont définies :

- La zone **1AUc**, zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- La zone **1AUa**, zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation d'activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, artisanal ou industriel. La zone 1AUa comporte un secteur **1AUae** dont la vocation est l'accueil d'activité contribuant à la transition énergétique et écologique.
- La zone **1AUL**, zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation sportive et de loisirs.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones listées ci-dessus se compose du présent chapitre, des Dispositions Générales, du lexique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

**IMPORTANT :**

Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP, s'il y a lieu.

Pour les OAP suivantes : La Selle (Le Bourg) ; Coglès (Le Chemin vert) ; Montours (Le Bignon) ; Saint-Marc (La Grande Croix) ; Saint Brice (Le Pont, la Brionnière) ; il est rappelé que l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

## SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AU1 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### • DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Dans toutes les zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction des bâtiments après sinistre (se référer aux Dispositions Générales du présent règlement)</li> <li>- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,</li> <li>- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaire à un service public.</li> </ul>
Zone 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,</li> <li>- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.</li> </ul>
Zone 1AUa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, activités et installations à destination d'activités de services, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, équipements d'intérêt collectif et services publics,</li> <li>- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans la zone.</li> </ul>
Secteur 1AUae	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A condition d'être liées à une démarche d'accueil d'activité contribuant à la transition énergétique et écologique, de valorisation des déchets, de valorisation énergétique, les constructions, activités et installations à destination d'activités de services, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, équipements d'intérêt collectif et services publics,</li> <li>- Les constructions et aménagements liés à la méthanisation relevant de destination agricole ou industrielle,</li> <li>- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans la zone.</li> </ul>
Zone 1AUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements publics ainsi que les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports et de loisirs,</li> <li>- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des activités admises en secteur 1AUL.</li> </ul>

#### • CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Zone 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),</li> <li>▪ Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),</li> <li>▪ Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,</li> <li>▪ Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.</li> </ul> </li> <li>- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'une future destination autorisée dans le règlement écrit de la zone 1AUc.</li> </ul>
-----------	--



<p><b>Zone 1AUa et secteur 1AUae</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâtiment principal de l'activité et de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,</li> <li>▪ ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,</li> <li>▪ ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,</li> </ul> </li> <li>- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.</li> <li>- Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,</li> </ul>
<p><b>Zone 1AUL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,</li> <li>▪ ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone 1AUL et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,</li> <li>▪ ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,</li> </ul> </li> </ul>

## ARTICLE 1AU2 - INTERDICTION DE CONSTRUIRE

En toutes zones, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

En zone 1AUa : Les constructions dont la nature de l'activité est le commerce de détail,



## ARTICLE 1AU3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En zone 1AUc : Toute opération de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 10% de logements sociaux.

# SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AU4 - QUALITE DU CADRE DE VIE

### Implantation des constructions

Zone 1AUc:

Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques	Distance minimale par rapport aux limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement, la nouvelle construction doit respecter majoritairement cet alignement.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, celui-ci devra être au moins égal à 5m sous réserve de la garantie de la continuité bâtie (mur ou muret maçonné).</li> <li>- Les retraits d'alignements ne concernent que les voies ouvertes à la circulation automobile.</li> <li>- En cas de problème de sécurité ou de visibilité, un recul pourra être imposé.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, celui-ci devra être au moins égale à 5 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.</li> <li>- Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, ou lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal.</li> </ul>

Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques	Distance minimale par rapport aux limites séparatives
<p><b>Des implantations autres que celles prévues aux alinéas ci-dessus sont possibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)</li> <li>- Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.</li> <li>- Lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.</li> <li>- Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics ainsi qu'aux constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires à un service public.</li> <li>- Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, ...) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.</li> </ul>



**Zone 1AUa et secteur 1AUae:**

Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques	Distance minimale par rapport aux limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)</li> <li>- Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies.</li> <li>- Lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.</li> <li>- Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, ou lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal.</li> <li>- Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics ainsi qu'aux constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires à un service public.</li> </ul>

**Zone 1AUL :**

Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques	Distance minimale par rapport aux limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci</li> <li>- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)</li> <li>- Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies.</li> <li>- Lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.</li> <li>- Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, ou lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal.</li> <li>- Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements publics ainsi qu'aux constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires à un service public.</li> </ul>



### Dimensions des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Hauteur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées destinées à l'habitation :

		A l'égout	A l'acrotère	Au faîtage
Zone 1AUc	Hauteur maximale	11 m	Toits-terrasse: 6 m	Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 4 m et 3 m au droit des limites.
Zone 1AUa et 1AUae	Hauteur maximale (hors ouvrages techniques : silos, cage d'ascenseur, cheminée...)	11 m	Toits-terrasse : 6 m	Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 4 m et 3 m au droit des limites.

Les attiques sont autorisés.

Sans pouvoir être supérieure à la hauteur de la construction existante étendue ou aménagée, ces règles de hauteur pourront être dépassées dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...). La hauteur d'une construction annexe ne pourra en aucun cas être supérieure à 6,5 m ni à celle de la construction principale dont elle dépend.

### Assainissement collectif et assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le débit de rejet maximum est de 3l/s/ha conformément au SDAGE.

### Aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées et aménagement des abords

Zone 1AUc :

	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.</p> <p>Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.</p> <p>Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En éléments de béton préfabriqué, excepté les clôtures en béton aspect bois.</li> <li>▪ En parpaings apparents</li> </ul> <p>Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.</p> <p>En cas de réalisation d'une clôture maçonnée correspondant aux clôtures traditionnelles du territoire, la hauteur maximale sera établie en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.</p> <p>Pour les clôtures nouvelles différentes des clôtures traditionnelles, la hauteur maximale est fixée à 1.80 m en limite séparative. La hauteur maximale est fixée à 1.50 m en façade sur voie. Pour les parcelles disposant de plusieurs façades sur voie, cette disposition s'applique en bordure de toutes les voies.</p>
Toitures	Les toitures d'aspect « tuiles » sont interdites.



**Zone 1AUa, secteur 1AUae et zone 1AUL :**

	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.</p> <p>Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Une attention particulière devra être apportée aux façades perçues depuis les axes de circulation notamment depuis les routes départementales.</p>
<b>Clôtures</b>	<p>Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En éléments de béton préfabriqué, excepté les clôtures en béton aspect bois.</li> <li>▪ En parpaings apparents</li> </ul> <p>Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.</p>
<b>Toitures</b>	Les toitures d'aspect « tuiles » sont interdites.

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

***Espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisir***

<b>Zone 1AUc</b>	<p>Pour les lotissements soumis à Permis d'aménager, une surface minimale de 10% de la superficie totale de l'opération sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.</p> <p>Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.</p> <p>Les haies végétales seront composées d'essences locales.</p>
<b>Zones 1AUa, 1AUae</b>	<p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou paysagées.</p> <p>Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.</p> <p>Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.</p> <p>Les haies végétales seront composées d'essences locales.</p>
<b>Zone 1AUL</b>	

**ARTICLE 1AU5 - DENSITE**

<b>1AUc, 1AUce</b>	Se référer aux densités mentionnées dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
<b>1AUa, 1AUax</b>	Se référer aux densités mentionnées dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
<b>1AUL</b>	Se référer aux densités mentionnées dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

## SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Caractéristiques des voies de circulation*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

### *Conditions de desserte par les voies et réseaux*

Accès	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
Eau potable	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>
Assainissement	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>



<p><b>Eaux pluviales</b></p>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).                  En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.                  Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.                  Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.                  Le traitement des eaux pluviales à la parcelle est préconisé afin de limiter les risques d'inondations.</p>
<p><b>Electricité, Réseaux</b></p>	<p>Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.                  Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.                  Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.                  Les réseaux, exceptés électriques, doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.                  Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.                  Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.</p>
<p><b>Collecte des déchets ménagers</b></p>	<p>Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>