

Berthenay

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 RÈGLEMENT



Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 17 décembre 2018



Département de l'Indre-et-Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

Zone UAi – zone du Centre-bourg	1
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	2
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	5
III - Équipement et réseaux	11
Zone Ai – zone agricole.....	13
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	14
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	16
III - Équipement et réseaux	22
Zone Ni – zone naturelle.....	25
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	26
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
III - Équipement et réseaux	30

ZONE UAI – ZONE DU CENTRE-BOURG

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

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, déchets ... ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées par le PPRI et en particulier, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Dans les **secteurs UAia et UAib**, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 sont interdites.

Au titre de l'article L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites au paragraphe 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les capacités d'assainissement public des eaux usées ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques connus et en particulier ceux liés à la présence d'argiles ;

Les **annexes disjointes de petite taille** de type abris de jardin, à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur.

Dans le **secteur UAia**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux de réalisation d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val ;
- les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val ;
- les infrastructures (voies routières ...), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien ;
- les équipements techniques de services publics et d'intérêt général, leurs bâtiments et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, équipements d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, les équipements d'assainissement individuel dans le cadre des services publics...) ;
- les installations de stockage et de fabrication et le stockage, y compris chez les particuliers, de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises (notamment les citernes enterrées ou non contenant des hydrocarbures, du gaz, etc.) ;
- les clôtures ;
- la reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causé par une inondation d'une construction à usage d'habitation, ayant une existence juridique ;
- la reconstruction après un sinistre non causé par une inondation datant de moins de 10 ans d'une construction à usage d'activité, ayant une existence juridique ;
- la démolition /reconstruction volontaire de bâtiments à usage d'activité existante, ayant une existence juridique ;
- les piscines ;
- les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture ;
- les constructions accessoires et/ou les extensions accolées (surélévation comprise) à une construction existante ayant une existence juridique à usage d'habitation ;
- le changement de destination d'une construction existante ayant une existence juridique en habitat ;

- le changement de destination d'une construction existante en activité sauf :
 - les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
 - les installations classées soumises à autorisation ou déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.

Dans le **secteur UAib**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux concernant la station d'épuration des eaux (STEP) existante : modernisation pour mise aux normes, amélioration du traitement, extension des ouvrages de traitement, travaux incluant potentiellement une démolition/ reconstruction ;
- les clôtures.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Le **long de la RD88**, la hauteur maximale des constructions est de RDC + combles. Elle est mesurée à partir de la voie.

La hauteur maximale des **extensions** est la hauteur de la construction existante lorsque celle-ci est supérieure aux hauteurs maximales ci-dessus.

Dans le cas de la **réhabilitation de constructions anciennes** une rehausse limitée à 1 mètre par rapport à l'existant est autorisée pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI.

Dans le cas de la **transformation d'une grange ou de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** la hauteur existante doit être respectée.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions principales doivent :

- respecter lorsqu'elle existe, la bande d'implantation inscrite sur le document graphique. Au sein de cette bande, les constructions principales doivent être implantées avec un recul par rapport à la voie compris entre 2 et 8 mètres.
- respecter le cas échéant le recul minimal de 2 mètres indiqué sur le document graphique.

Dans les autres cas, les **constructions principales** doivent être implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants ;
- pour, le long de la RD88, garder le recul antérieur en cas de reconstruction.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'une construction (hors annexes de petite taille) n'est pas implantée en limite séparative, le recul par rapport à cette limite doit être au moins égal à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants ;
- pour, le long de la RD88, garder le recul antérieur en cas de reconstruction.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes disjointes de petite taille**.

► **Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics**.

La démolition des **éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient.

Les constructions à usage d'activité doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présente pas par eux-mêmes une qualité suffisante doivent être enduit.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.			
Façades	Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. L'aspect doit être celui d'un mur maçonné (enduit de couleur "tuffeau local"). Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.	Les restaurations et extensions doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois peut être utilisé pour les annexes et les extensions. Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.		
				Dans le cas de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.
Toitures	La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°. La couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.	La pente existante doit être conservée. La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.		Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Percements	Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites. Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.			L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.
		Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre les proportions (hauteur /largeur) des ouvertures existantes.	Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (parois menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière ...). Les battants seront autant que possible gardés. Pour ces derniers, si leur vétusté nécessite leur changement, un matériau neuf semblable peut être utilisé. Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur/largeur de 1,5/1.	

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage largement ajouré ;
- soit, sauf le long du chemin des Négrières, un mur plein.

Dans le cas des clôtures sur rue, les treillis soudés (style zone d'activités) sont interdites.

Si la conservation d'un intérêt patrimonial le nécessite, la reconstruction d'un mur plein sur toute sa hauteur initiale est autorisée.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,50 mètre.

Dans les secteurs classés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les murs ou les vestiges de murs traditionnels en moellons de calcaire ou en pierres de taille doivent être restaurés ou restitués selon les moyens et modes de faire traditionnels (matériaux anciens, enduits à la chaux aérienne, etc.).

- Les annexes et extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton sombre). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes et les extensions** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans les secteurs protégés au titre du L151-19, elles ne doivent pas empiéter en emprise sur les cours intérieures formées par les bâtiments.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Dans le cas d'une construction ancienne (avant 1943) ou classée au titre de l'article L151-19 et de la transformation d'une grange :

- les matériaux utilisés doivent avoir les mêmes performances bioclimatiques qu'un enduit traditionnel à la chaux ;
- les éoliennes de toit sont interdites ;
- les panneaux photovoltaïques sont interdits sur la couverture du volume principal.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Définition :

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport de la superficie imperméabilisée (bâtiments et aménagements qui ont pour effet d'imperméabiliser le sol) à la superficie totale du terrain.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Pour les terrains bâtis :

- de moins de 500 m², le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 75% ;
- de 500 m² à 1 000 m², le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50% ;
- de 1 000 m² et plus, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 30%.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés ou être remplacés par des plantations équivalentes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

4 - Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est autorisé qu'un accès automobile par terrain.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

Emplacements réservés : 3 emplacements réservés sont instaurés pour des cheminements doux (voir liste des emplacements réservés).

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Dans le **secteur UAa**, en l'absence de réseau public, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.5 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

ZONE Ai – ZONE AGRICOLE

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

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 sont interdites.

Sont en particulier interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques connus et en particulier ceux liés à la présence d'argiles ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

Agriculture :

- les réseaux d'irrigation et leurs équipements (abris et protections) ;
- les abris ouverts pour les animaux ;

et à l'exception du **secteur Aib** :

- les constructions nouvelles à usage d'activité agricole ;
- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation ;
- les extensions des bâtiments agricoles ;

Aménagements, infrastructures, équipements et installations :

- les travaux de réalisation, d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val ;

- les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val ;
- les infrastructures (chemins, voies routières, ferroviaires, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien ;
- les équipements techniques de services publics et/ou d'intérêt général, et leurs bâtiments et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, équipements d'assainissement (autres que les STEP), les équipements d'assainissement individuel dans le cadre des services publics d'assainissement non collectif....) ;
- les installations de stockage et de fabrication et le stockage, y compris chez les particuliers, de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises (notamment citernes enterrées ou non contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais, etc.) ;
- les clôtures.

Dans le **secteur Aib** sont de plus autorisés les aménagements d'un parc agronaturel orienté vers les spécificités agricoles du Val de Loire (pépinière, verger conservatoire ...).

Habitat :

- La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causé par une inondation d'une construction à usage habitation individuelle, ayant une existence juridique
- Les constructions accessoires (dont les piscines) et/ou les extensions accolées (surélévation comprise) à une construction existante à usage d'habitation ayant une existence juridique

Les **annexes disjointes de petite taille** de type abris de jardin, à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur.

- Le changement de destination en habitat d'une construction existante identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et ayant une existence juridique (sauf dans la zone AZDE du PPRI)

Activités :

- La reconstruction après un sinistre datant de moins de 10 ans non causé par une inondation d'une construction à usage d'activité artisanale, tertiaire, commerciale, ayant une existence juridique
- Le changement à destination en activité (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau) d'une construction existante identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et ayant une existence juridique.

De plus, dans le **secteur Aia**, le changement de destination est autorisé en activité culturelle.

Toutes constructions :

- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 La volumétrie des constructions

► L'emprise au sol des constructions

Dans les limites des emprises au sol maximales définies par le PPRI, les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées à :

- pour les extensions : 40% de l'emprise au sol existante ;
- pour les annexes : 35 m² hors piscines pour les annexes.

► La hauteur des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est celle qui permet de créer un (et un seul) niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

Au-delà de cette hauteur, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Dans le cas de la **réhabilitation de constructions anciennes** une rehausse limitée à 1 mètre par rapport à l'existant est autorisée pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI.

Dans le cas de la transformation d'une grange ou de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme le volume existant doit être respecté.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles et celles nécessaires aux CUMA.

1.2 L'implantation des constructions

► Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Il n'est pas fixé de recul minimal par rapport aux voies et espaces publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

► **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'une construction (hors annexes de petite taille et constructions à usage agricole) n'est pas implantée en limite séparative, le recul par rapport à cette limite doit être au moins égal la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente est admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les **annexes de petite taille**.

Les **constructions à usage agricole** et celles nécessaires aux CUMA doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre les annexes et la construction principale est de 20 mètres maximum.

► **Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Caractéristiques des constructions

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, constructions voisines ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

La démolition des **éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient.

Les constructions à usage d'activité (y compris d'activité agricole) doivent par leur matériau, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes une qualité suffisante doivent être enduits.

Pour les **constructions principales neuves ou les constructions réhabilitées**, les règles sont les suivantes :

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.			
Façades	Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. L'aspect doit être celui d'un mur maçonné (enduit de couleur "tuffeau local"). Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.	Les restaurations et extensions doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois peut être utilisé pour les annexes et les extensions. Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.		
				Dans le cas de la réhabilitation d'une construction protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.
Toitures	La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°. La couverture doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.	La pente existante doit être conservée. La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.		Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.

	Pavillons neufs et réhabilités et leurs extensions	Extension et réhabilitation de constructions anciennes (avant 1943)	Transformation de granges	Extension et réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Percements	Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites. Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.			L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.
		Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre les proportions (hauteur /largeur) des ouvertures existantes.	Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (parois menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière ...). Les battants seront autant que possible gardés. Pour ces derniers, si leur vétusté nécessite leur changement, un matériau neuf semblable peut être utilisé. Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur/largeur de 1,5/1.	

Pour **les autres éléments**, les règles sont les suivantes :

- Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,50 mètre.

Dans les secteurs classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les murs ou les vestiges de murs traditionnels en moellons de calcaire ou en pierres de taille doivent être restaurés ou restitués selon les moyens et modes de faire traditionnels (matériaux anciens, enduits à la chaux aérienne, etc.).

- Les annexes et les extensions

Les **annexes disjointes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton sombre). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres** annexes et les extensions doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, elles ne doivent pas empiéter en emprise sur les cours intérieures formées par les bâtiments.

- Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

- Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à réduire leurs impacts (visuels, sonores, ...), notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Dans le cas d'une construction ancienne (avant 1943) ou classée au titre de l'article L151-19 et de la transformation d'une grange :

- les matériaux utilisés doivent avoir les mêmes performances bioclimatiques qu'un enduit traditionnel à la chaux ;
- les éoliennes de toit sont interdites ;
- les panneaux photovoltaïques sont interdits sur la couverture du volume principal.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les matériaux de revêtement au sol des espaces privatifs (cours, reculs par rapport à l'espace public, jardins ...), à l'exception des aménagements ponctuels (seuil de porte, terrasse ...), doivent contribuer à l'ambiance rurale des hameaux. Ils doivent permettre l'écoulement naturel des eaux (grave calcaire, stabilisé calcaire, terre de jardin etc.).

Les terrains doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés ou être remplacés par des plantations équivalentes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

Le comblement des mares, boires et fossés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée.

Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

Des boisements sont classés en **Espaces Boisés Classés** (EBC).

4 - Stationnement

/

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

2.3 Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.5 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

ZONE Ni – ZONE NATURELLE

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

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 1.2 sont interdites.

Sont en particulier interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

Au titre de l'article L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;
- de prendre en compte les autres risques connus et en particulier ceux liés à la présence d'argiles ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux de réalisation, d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val ;
- les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val ;
- les infrastructures (chemins, voies routières, ferroviaires, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien ;
- les équipements techniques de services publics et d'intérêt général, et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, station de pompage eau potable...) et leurs extensions (remise aux normes etc) ;

- les installations de tourisme nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...);
- les abris ouverts pour les animaux ;
- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture ;

Sont de plus autorisées,

Dans le secteur Nia :

- les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation (ex : ponton) ;
- les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, tourisme, (tente, parquets, etc.) et les activités commerciales qui leur sont directement liées ;
- l'aménagement d'espaces verts ;
- l'aménagement de places de stationnement collectif en surface sans imperméabilisation du sol.

Dans le secteur Nib :

- les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation (ex : ponton) ;
- les structures provisoires (installations saisonnières) à usage de loisirs, tourisme, (tente, parquets, etc.) et activités commerciales qui leur sont directement liées sans hébergement ;
- l'aménagement d'espaces verts.

Dans le secteur Nic :

- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface
- L'extension et l'aménagement de cimetière
- Les clôtures

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1 - Volumétrie et implantation des constructions

Les emprises au sol maximales sont définies par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réhabilitation des constructions existantes doit être réalisée en préservant leurs caractéristiques spécifiques.

	Réhabilitation de constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
Adaptation au sol	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou pour répondre aux règles d'accessibilité.
Façades	Les restaurations doivent se faire dans le respect de l'architecture ancienne : matériaux et modénatures. Le bois peut être utilisé pour les annexes et les extensions. Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient.
Toitures	Lorsque la toiture est traditionnelle : - la pente existante doit être conservée ; - les matériaux traditionnels doivent être conservés.
Percements	L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas où il serait nécessaire de créer de nouveaux percements, ceux-ci doivent s'inscrire dans les proportions (hauteur/largeur) et le rythme existants.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les terrains doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les parties libres des terrains bâtis doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés ou être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces de stationnement ne doivent pas être imperméabilisés (à l'exception des voies d'accès).

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation). En particulier, les haies comportant exclusivement des plantes à feuillage persistant sont à éviter.

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

Le comblement des mares, boires et fossés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée.

Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

Un boisement est classé en **Espace Boisé Classé** (EBC).

4 - Stationnement

/

III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 – chapitre 2).

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Emplacements réservés : 2 emplacements réservés sont instaurés pour des cheminements doux (voir liste des emplacements réservés).

2 - Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

2.3 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

2.4 Eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

2.5 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.