



COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE ET CHOISILLES – PAYS DE RACAN



Modification n°1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

Règlement écrit – Extrait zone 1AUZE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président

En date du **25 FEV. 2020**

Mettant à l'enquête publique le projet de modification
n°1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

Le Président,
Antoine TRYSTRAM



CHAPITRE 2 : ZONES 1AUZE

CARACTERE DU SECTEUR

La **zone 1AUZE** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités sur laquelle la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles projette de développer un parc économique à court, moyen terme : le parc d'activités POLAXIS. Elle porte sur le secteur de l'échangeur de l'autoroute A28.

Son aménagement est projeté par le biais d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de la zone 1AUZE est donc conditionnée par la réalisation des équipements programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement de la ressource d'alimentation en eau potable.

La zone 1AUZE comprend cinq sous-secteurs :

- **1AUZEy** est destiné aux activités de logistique, industrielles et de services,
- **1AUZEx** est destiné aux activités industrielles et de services de type PME-PMI,
- **1AUZEs** est destiné aux activités commerciales d'intérêt pour le parc d'activités, et d'hôtellerie, de restauration et de services,
- **1AUZEt** est destiné aux équipements techniques, notamment hydrauliques, du parc d'activités,
- **1AUZEF** est destiné aux équipements et ouvrages ferroviaires.

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

ARTICLE 1AUZE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le sous-secteurs 1AUZEy et 1AUZE_x

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie	*	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur 1AUZEt et 1AUZEf

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
X	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur 1AUZE :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement	*	Etablissements de santé et d'action sociale
		*	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone 1AUZE ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

ARTICLE 1AUZE 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- de respecter les orientations d'aménagements relatives au Parc d'activités de l'échangeur A28,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements existants ou futurs et avec l'organisation urbaine prévue,
- de la réalisation des équipements prévus aux différentes tranches de l'opération (réseaux, voiries, ouvrages techniques) et programmés par une procédure de zone d'aménagement concertée.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés rendus nécessaires par la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à usage agricole sous réserve qu'elle ne génère pas de changement de destination et que la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle.
- Les entrepôts à condition d'être liés à l'activité de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation à condition que des dispositions soient prises pour réduire les nuisances occasionnées.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants.

Dans le sous- secteur 1AUZEy :

Les constructions à usage d'activités de logistique, industrielles et de services et leurs annexes.

Les aires de stockage de toute nature à condition d'être masquées depuis l'autoroute A28 et la RD 766.

Dans le sous- secteur 1AUZEx :

Les constructions à usage d'activités industrielles et de services et leurs annexes.

Les aires de stockage de toute nature à condition d'être masquées depuis l'autoroute la RD 766.

Dans le sous- secteur 1AUZEt :

Les constructions à usage locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les entrepôts nécessaires à la mise en place d'ouvrages liés à la retenue et au traitement des effluents de la zone.

Dans le sous- secteur 1AUZEf :

Les constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les entrepôts nécessaires à la mise en place d'ouvrages liés au transport ferroviaire.

Dans le sous- secteur 1AUZEs :

Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail liées au fonctionnement du parc d'activités, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stockage de toute nature sont autorisées à condition d'être masquées depuis l'autoroute A28 et la RD 766.

Les constructions à usage d'habitation à conditions :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'elles soient incluses ou accolées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE 1AUZE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUZE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS CONSTRUCTIONS DES

1 – Règle générale :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A28,
- 75 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux ou des routes nationales non classées à grande circulation,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- 4 mètres de toute autre emprise publique et une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment considéré si sa hauteur excède 8 mètres

Toute implantation nouvelle doit rechercher à reproduire le recul par rapport aux emprises publiques des constructions voisines.

Dans le secteur 1AUZEx uniquement, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à 4 mètres de l'alignement des voies internes de la zone ou de toute emprise publique, et une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment considéré si sa hauteur excède 8 mètres.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de cet alignement,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction sur une des deux limite(s) séparative(s) latérales est autorisée à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies selon l'avis des services d'incendie (mur coupe-feu par exemple).

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Dans les secteurs 1AUZEy, 1AUZEx et 1AUZEt :

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres et à la moitié de la hauteur du bâtiment implanté au plus proche de ladite limite.

Dans le cas où le bâtiment est déjà construit sur la limite séparative mitoyenne d'une parcelle, le nouveau bâtiment peut également s'implanter sur cette limite. Il doit alors assurer la continuité de l'alignement et de la hauteur du bâtiment précédent, l'ensemble devant présenter une cohérence générale dans l'implantation et le volume. Dans ce cas, chaque bâtiment doit assurer, pour son activité et sa construction, le respect du degré coupe-feu nécessaire, compte-tenu de la contiguïté.

Dans le secteur 1AUZE_s :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur, avec un recul minimum de 4 m.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la demi hauteur de la plus haute des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Hauteur des constructions

Dans le secteur 1AUZE_y :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Dérogation exceptionnelle : il est défini au plan de zonage un périmètre dit « de grande hauteur ». A l'intérieur de ce périmètre, sur justification technique, il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 30 mètres à la condition :

~~- que la surélévation soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment considéré, ou à 30% de l'emprise au sol construite sur le terrain considéré.~~

Dans les secteur 1AUZE_x et 1AUZE_s :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur 1AUZE_t :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

2 – Dispositions alternatives :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

ARTICLE 1AUZE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs et une unité de conception.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions. Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le dessin et la réalisation de leurs façades.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. Les constructions et leurs annexes sont étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone avec une continuité stylistique respectant l'esprit architectural général.

3 – Performances énergétiques et environnementales

teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

- Les tuiles plates de pays ou d'aspect identique (70 à 75 au m²) de aspect dans la durée.

- L'ardoise naturelle et teintes dans la masse de façon à garantir son l'utilisation d'ardoise artificielle, elles devront être de même teinte que rectangulaires. La pose losangée est interdite. Dans le cas de neutre. - Les ardoises naturelles ou artificielles de formes - La tôle fibro-ondulée mate, teinte dans la masse, de teinte sombre ou - les panneaux solaires

- La tôle métallique traitée en surface (afin d'éliminer les effets de brillance) et de teinte sombre ou neutre. - les toitures végétalisées

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

photovoltaïques.

une toiture spécifique ou pour l'implantation de panneaux autorisées dans le cas où l'activité s'exerçant dans le bâtiment exige une pente inférieure à 20°. Les toitures d'une pente supérieure à 20° sont Dans le cas de toitures traditionnelles, elles doivent être à 2 pans, de Les toits terrasses et les toitures à un ou deux pans sont autorisées.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

l'espace public devra être réduite.

intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis prévus dès la conception pour les constructions neuves et être

• Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être

voisins (hauteur et proportion).

• Les ouvertures et les baies principales sont le plus possible de hauteurs similaires et en accord avec celles des bâtiments

sur l'espace public.

• Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

• L'utilisation de plusieurs couleurs dans une même gamme de teintes est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes, et

environnement. Le blanc pur est interdit.

• La teinte et le traitement des bardages doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du milieu

d'éliminer les effets de brillance.

• Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin entièrement vitrés sont autorisés.

neutre ou en bardage (métallique ou bois). Les façades Les façades peuvent être traitées en matériaux enduits de teinte

accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes

Aspect des constructions

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

4 – Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés ou non d'une haie vive constituée de végétaux locaux et variés, avec ou sans mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0.50 mètres. Les murs et murets sont admis aux abords des accès.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment ou béton moulé.

ARTICLE 1AUZE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les dépôts et stockage de matériaux ou de produits, non destinés à l'exposition ou à la vente ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte à l'environnement, ni au voisinage.

Les zones de plantations à réaliser de type boisé et de type lisière figurées au plan de zonage doivent être traitées sous forme de pelouses, d'arbres de haute tige en alignement, de haies, ou de massifs boisés à partir d'un mélange d'essences forestières locales et d'arbres de haute tige. A condition d'être intégrées à l'aménagement, les ouvrages et accès techniques y sont autorisés.

3 – Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Éléments végétaux et bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

ARTICLE 1AUZE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Conformément aux articles L.421-3, R.332-17 à R.332-23 et R.421-61 du Code de l'Urbanisme, le bénéficiaire de l'autorisation de construire, peut être tenu quitte de réaliser les places de stationnement nécessaires, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal, en vue de la réalisation de parc publics de stationnement dont la construction est prévue.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Construction à usage de bureaux ou de services :

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher réalisée, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services, hors places visiteurs.

Construction à usage de restauration et d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, et une place par 10 m² de surface de plancher de restaurant. A l'exception de places handicapés ou de places dédiées au personnel, les stationnements pourront être implantés sur une aire accessible au public dont l'accès piéton ne pourra être distant de plus de 50 mètres de la parcelle considérée.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AUZE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, d'une largeur minimale d'accès de 4 mètres, est inconstructible.

Les accès directs de toute construction à partir des routes départementales ou de l'autoroute A28 sont interdits.

Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées.

2 – Voie de circulation

L.2223-1 ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. 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.

ARTICLE 1AUZE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Une disconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement des eaux domestiques doit être raccordée au réseau privé d'eaux usées de la Communauté de Communes Gâtine Choisses, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Une convention devra être passée et le rejet pourra être subordonné à un prétraitement approprié.

Pour les activités agricoles existantes, en l'absence de réseau d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le

raccordement est techniquement possible. Le raccordement pourra être remplacé par un système de récupération des eaux pluviales pour réutilisation, après validation du projet par le gestionnaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, - 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.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.