



Commune de Grisy-Suisnes

## APPEL À PROJET

---

REDYNAMISER LE CENTRE-BOURG

**Dossier de consultation**

Comme promis dans le dernier bulletin municipal et de façon à vous faire participer activement aux décisions concernant la vie communale, voici le dossier d'appel à projets pour la redynamisation du centre-bourg.

Nous vous rappelons que les pièces constitutives du dossier doivent vous servir à nourrir votre réflexion. Votre collaboration peut être sous la forme d'une simple énumération de souhaits ou besoins, d'une proposition d'expérimentations variées et innovantes ou bien d'un projet plus abouti avec plans et études.

Vous pouvez déposer en mairie vos dossiers papier ou les envoyer sur l'adresse email dédiée au projet [appelaprojet@grisy-suisnes.fr](mailto:appelaprojet@grisy-suisnes.fr)

Le but est de redynamiser le centre-bourg, de rendre service à la population, de redéployer des services de proximité.

Vous trouverez ci-dessous :

- Un plan cadastral de la parcelle concernée, propriété de la commune
- Les règles de base d'urbanisme pour ce secteur
- La liste des besoins communaux identifiés par vos élus. Cependant libre à vous d'en ajouter ou de considérer que certains ne sont pas à prendre en considération.

Certaines contraintes administratives nous empêcheront de réaliser certains projets mais nous les examinerons par la suite au cas par cas. (ex : vu le nombre d'habitants et les pharmacies à proximité, l'ouverture d'une nouvelle pharmacie nous sera refusée)

Les limites budgétaires seront, elles aussi, vues dans un second temps.

Nous espérons que vous serez nombreux à mettre votre créativité et votre esprit pratique ou innovant au service de tous les Grisyssoliens.

La **date limite** de remise des projets est fixée au **31 janvier 2020**.

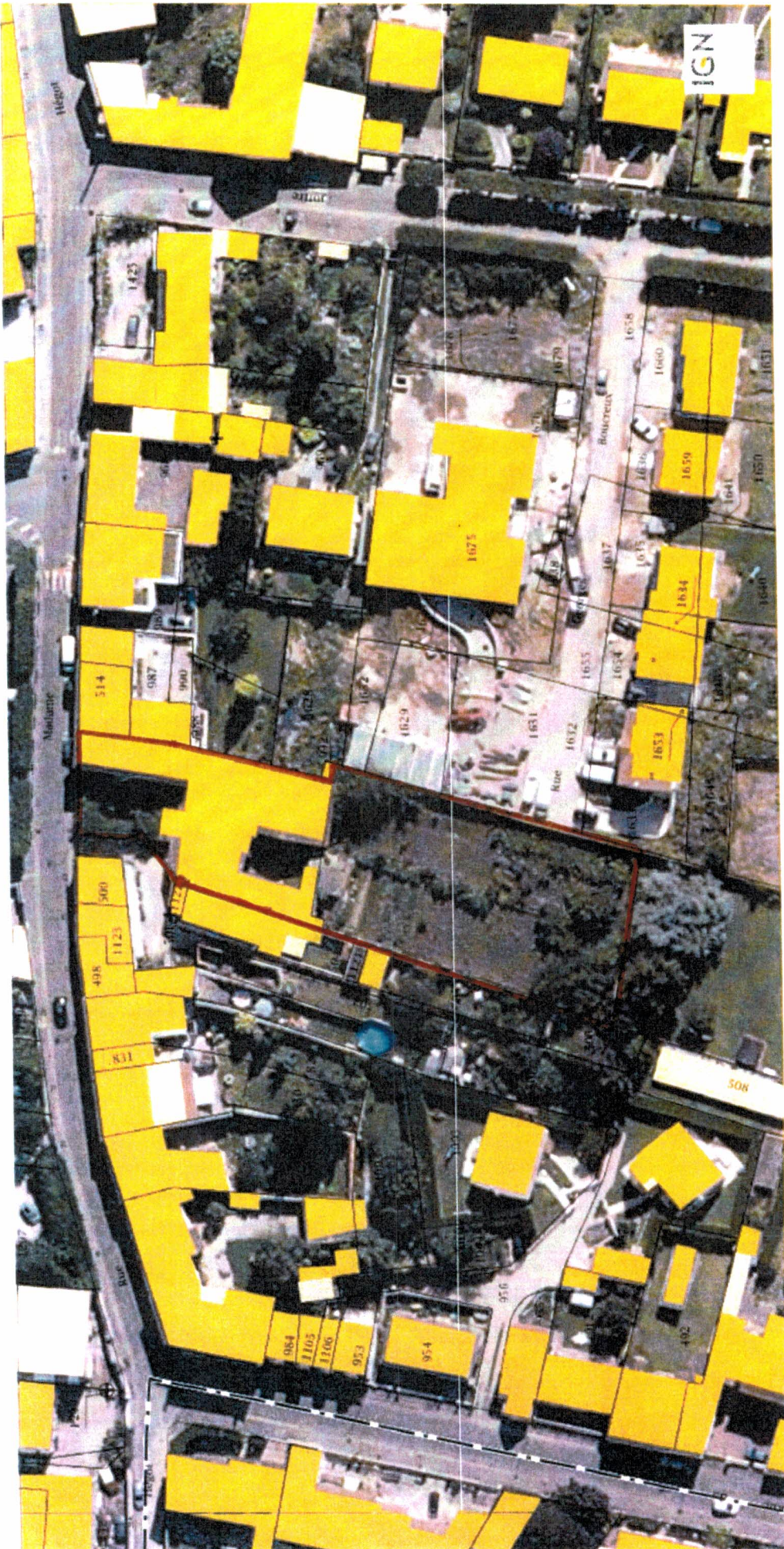
## Liste des besoins communaux identifiés par les élus

- Pôle médical
- Commerce de proximité
- Résidence 3<sup>ème</sup> âge
- Espace co-working
- Places de stationnement

# Plan cadastral de la parcelle



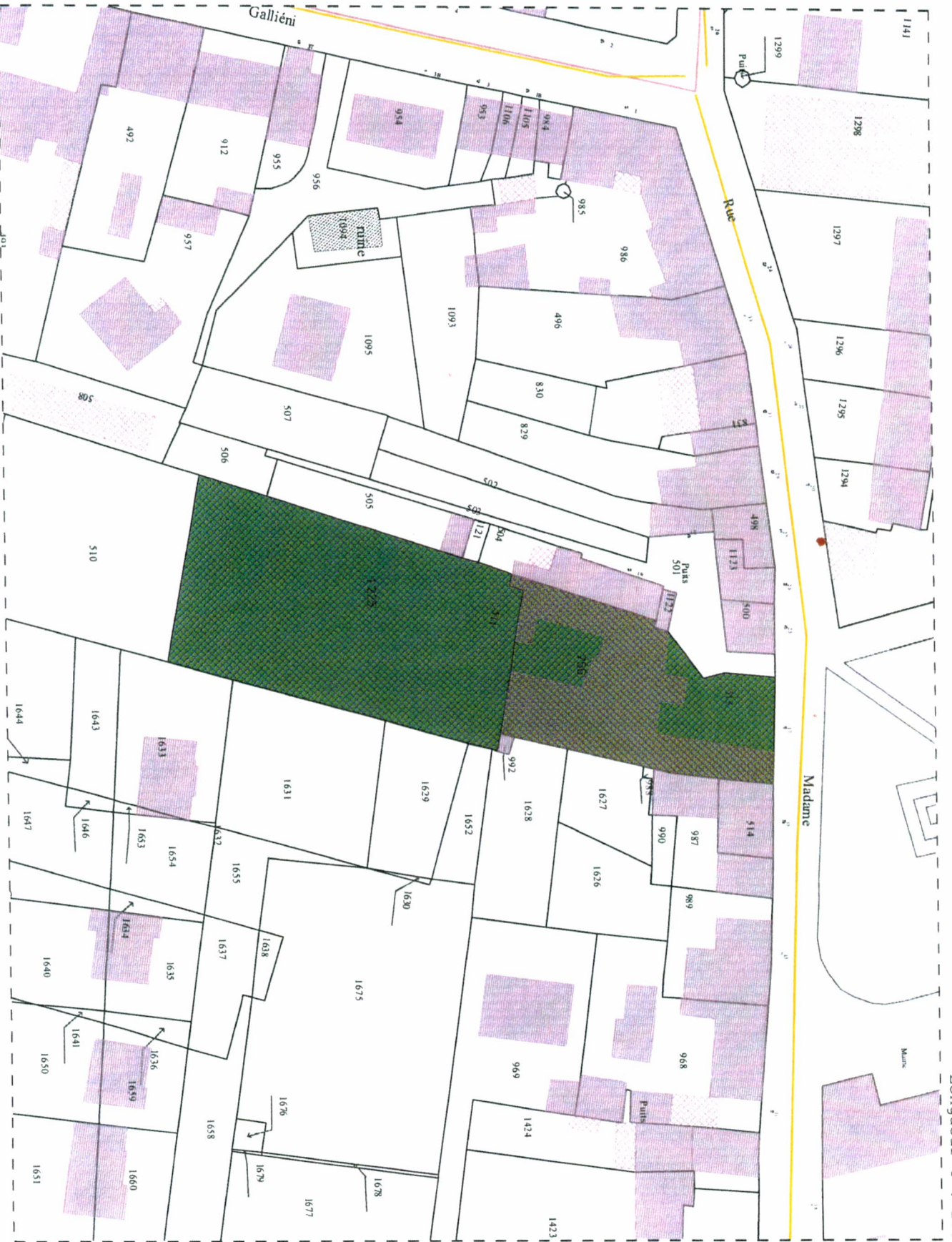
ZONE  
UAa  
UB



IGN

GRISY-SUISNES

Longueur X : 178.00 m  
Longueur Y : 178.00 m



# **Orientation d'aménagement et de programmation**



### XIII. SECTEURS SOUMIS A OAP

LOCALISATION DU SECTEUR SOUMIS  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur les périmètres définis sur le schéma ci-dessous.

Pour toute opération de construction, devront être respectés :

13 Sud Centre-Ville	2778	35	10 logements
---------------------	------	----	--------------

# Règles d'urbanisme de la parcelle

## CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UA-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre

#### ARTICLE UA-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail à condition :
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives)
  - et qu'elles occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
- Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

##### Zones humides

La zone UA est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

**ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Dans le périmètre identifié comme tel sur les documents graphiques, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
  - 70 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UAa
  - 50 % de la superficie du terrain dans le secteur UAb
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - L'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

**Hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions telle que définie au lexique ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Implantation des constructions par rapport aux voies**

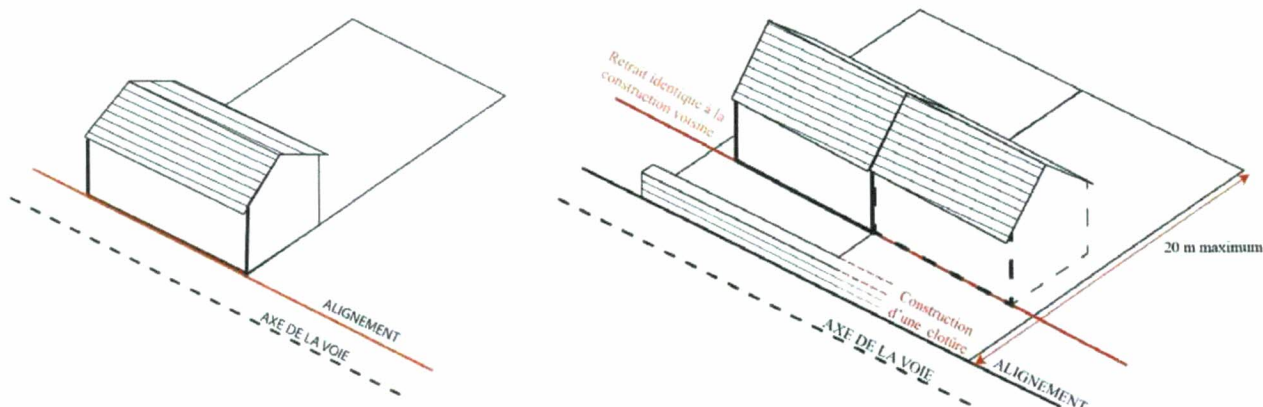
1. **Dans la zone UA hors secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage**, les constructions doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
  - soit avec un recul identique à celui d'une construction voisine existante, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Les constructions seront implantées dans leur totalité dans une bande de 25 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique cependant pas si la construction projetée est bordée de part et d'autre de constructions existantes situées au-delà de la bande des 25 m.

2. Dans les **secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage**, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

L'ensemble de ces règles s'applique sans tenir compte des parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampe d'accès...).

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> non maçonnées doivent observer un recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

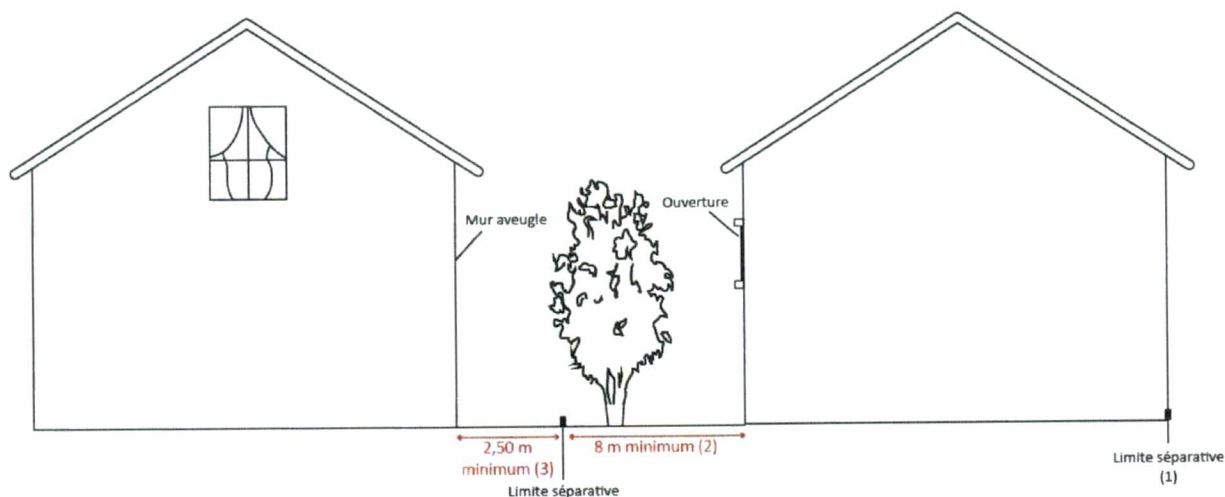
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre soumis au respect d'OAP

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

2. Le retrait par rapport aux limites séparatives s'il est appliqué :

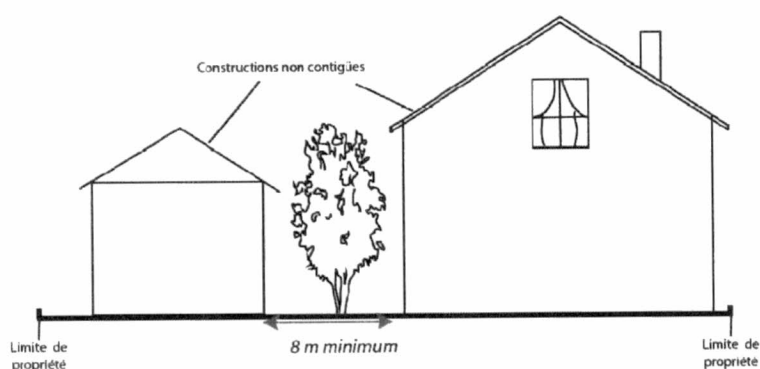
- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue, ou une porte d'accès « pleine ».



3. Dans tous les cas, les ouvertures sont interdites en limite séparative.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
  - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampes d'accès...),
  - Les annexes non maçonnées de moins de 12 m<sup>2</sup> qui devront reculer d'au moins 1 m

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
2. Pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, cette distance est portée à un minimum de 4 mètres.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasse, rampe d'accès...).
  - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.



### ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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.

## **1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (colorées en rouge sur le plan de zonage)**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

### **Toiture et couverture**

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Ouvertures**

Les ouvertures sont possibles sur des façades ou pignons qui n'ont pas de vue directe sur l'espace public.

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## **2- Les constructions nouvelles et les autres constructions**

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région. Est exclue toute imitation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- ou intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- ou les constructions en bois peint ou teinté dans des couleurs s'intégrant à l'environnement bâti (ton pierre)

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Toiture et couverture**

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments essentiellement à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf impossibilité technique particulièrement justifiée.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées, ainsi que les toitures terrasses à condition d'être végétalisées selon les normes fixées en annexe du présent règlement.

Les toitures des constructions isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être composées d'un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas et des annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise (d'aspect 40 au m<sup>2</sup> minimum).

### **Ouvertures en toiture**

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celles des combles.

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

### **Façade – Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de ton pierre (voir recommandations sur le schéma de coloration en annexe).

Les fenêtres visibles depuis les espaces publics seront plus hautes que larges. Elles seront accompagnées d'un encadrement réalisé à l'image des constructions traditionnelles du village.

La plupart des fenêtres visibles depuis les espaces publics seront en outre pourvues de volets battants. Des volets roulants peuvent être apposés en complément, mais ils seront situés sous le linteau de la fenêtre ou à l'intérieur de la construction.

## **3- Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m et surmonté d'un chaperon,
- soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, éventuellement doublée d'une haie vive, avec une hauteur totale (mur + grille) ne dépassant pas 1,80 m.



Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes.

**Les clôtures en limites séparatives** seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les panneaux de béton brut sont interdits.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **4- Annexes aux constructions à destination d'habitation**

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol comprise entre 12 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires, ou être réalisés en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>.

#### **Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

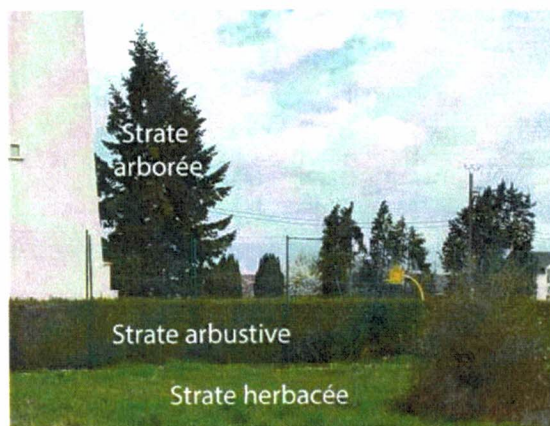
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans un volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

## ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces éco-aménageables

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

## ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

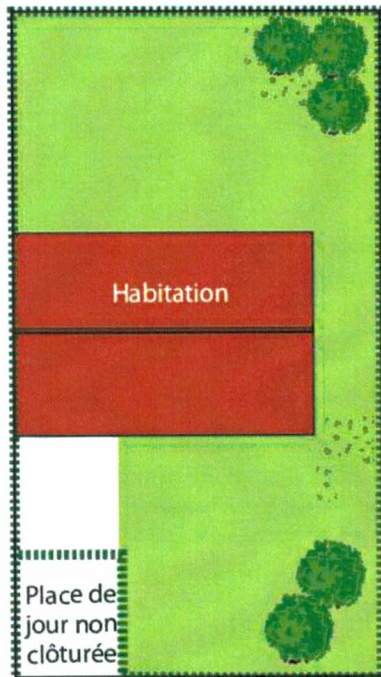
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

## 2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

### Constructions à destination d'habitation

Il est exigé l'aménagement de :

- une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
- deux places de stationnement pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 30 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup>
- trois places de stationnement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Voie principale  
de desserte

Parmi les places de stationnement réalisées (hors aires de stationnement collectives), une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé des places visiteurs, aisément accessibles depuis l'espace public.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

**Construction à destination d'habitation collective :** a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Construction à destination de bureaux :** l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

**Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service :** l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif total de salariés présents simultanément dans le bâtiment.

**Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :** l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public présents simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La définition des accès directs et des accès présentant les caractéristiques d'une voie est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des **accès particuliers** est fixée à 3,5 m.

La largeur minimale des **voies nouvelles et des accès présentant les caractéristiques d'une voie** est définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Largeur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie selon le nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie	≤ 50 m	5 m	5 m
	> 50 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles doivent comprendre a minima un cheminement piétonnier.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sans création de logements supplémentaires.

### ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage.

## **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les transformateurs électriques collectifs feront l'objet d'un habillage en vue de leur insertion dans l'environnement bâti.

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.