

## CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UC correspond aux zones pavillonnaires. Elle comprend les secteurs UCA et UCB, qui se distinguent par les règles de densité.

La zone UC correspond aux secteurs à dominante « pavillonnaire », qui concentre la grande majorité des extensions urbaines des dernières décennies. Les constructions y sont souvent implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, et les hauteurs sont généralement faibles. Le règlement vise à permettre une évolution mesurée de ces secteurs, en permettant une densification respectueuse des tissus urbains constitués.

### I | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UC1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

##### **Destinations et sous-destinations autorisées**

La zone UC est une zone dont la vocation majoritaire consiste à accueillir :

- Les habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone

##### **Destinations et sous-destinations admises sous conditions**

Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, et les autres activités compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les maisons d'assistants maternels
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,

- Que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels
  - L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
    - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
    - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  - Les commerces de détail, uniquement au sein des périmètres d'implantation du commerce de proximité délimités sur les documents graphiques du règlement
  - L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité.
  - Les opérations créant des logements et portant sur plus de 3000 m<sup>2</sup>, sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
    - 25 logt/ha sur Montaigu ;
    - 19 logt/ha dans et autour des bourgs de l'agglomération (Saint-Hilaire de Loulay, Boufféré, Saint Georges de Montaigu) ;
    - 17 logt/ha pour les pôles d'appui (Cugand, Treize Septiers et la Bruffière) et le bourg de la Guyonnière
    - 15 logt/ha pour les pôles de proximité (la Bernardière et la Boissière de Montaigu)
- Toutefois lorsque le projet se situera sur un terrain dont le bâti est identifié comme d'intérêt patrimonial ne pouvant être démoli, les règles de densité pourront être adaptées.
- Toute opération créant plus de 20 logements individuels comportera au minimum 10% de logements sociaux.

### **Destinations et sous-destinations interdites**

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes) ou habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les constructions à usage de poulailler, clapier, chenil, ... autre qu'à usage individuel, ainsi que toute construction à caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- L'implantation d'éoliennes.
- Les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles visées ci-dessus.
- Les cinémas.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les activités de restauration.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UC2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

**En secteur UCA**, les constructions peuvent être édifiées :

- Avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Ou à l'alignement de manière partielle, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - Que la hauteur de la construction mesurée au droit de l'alignement ne dépasse pas 3,5 m à l'égout,
  - Que la longueur de la façade sur rue de la construction ne dépasse pas 5 m,
  - Que la construction soit à usage d'habitation ou de garage à condition que celui-ci soit traité de façon cohérente avec la construction principale en matière d'aspect et de matériaux.

**En secteur UCB**, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un retrait libre par rapport à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-avant sont possibles :

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,  
Si une implantation à l'alignement permet une meilleure continuité des volumes avec des bâtiments contigus existants

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

### **ARTICLE UC3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Sur une profondeur maximale de 15 m** à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, ce retrait devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ( $L = H/2$ ).

**Au-delà de cette profondeur de 15 m :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ( $L = H/2$ ).
- Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative sur un des deux côtés :
  - Si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,5 m à l'égout
  - S'il existe des constructions d'intérêt architectural et en bon état sur les parcelles voisines qui sont implantées à l'alignement, et sous réserve que la nouvelle construction présente le même retrait et une unité architecturale avec celles-ci

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ( $L = H/2$ ).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ces dernières pouvant être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualités

## ARTICLE UC4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UCA et UCB, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 70 %.

## ARTICLE UC5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à partir du niveau du sol naturel en tout point de la construction.

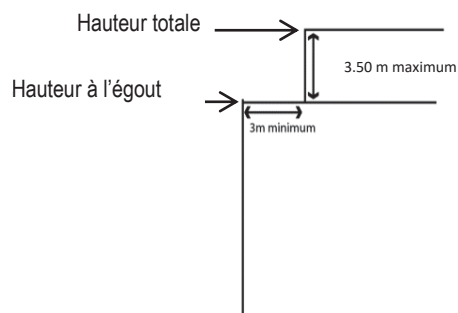
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des constructions pourra être augmentée d'un mètre lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial.

Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UC6.

Les règles de hauteur pourront être adaptées pour permettre au projet de s'intégrer aux constructions voisines par une transition soignée. En cas de forte déclivité du terrain, la hauteur maximale autorisée pourra n'être exigée que sur certaines façades.

Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.



Seuls peuvent être édifiés en dehors des gabarits définis ci-dessus des ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps...).

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en respectant l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter dans les mêmes conditions que celles de la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UC6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES**

### **Expression architecturale**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits

### **Toitures**

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles demi-ronde seront à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35 %. Pour les attiques, la pente sera inférieure ou égale à 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

### **Façades**

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

## Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

### a) En limite de voie et en limite séparative jusqu'au niveau de la 1<sup>ère</sup> façade :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale. Elles pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.

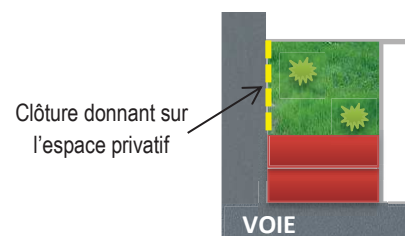
Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.

La hauteur des clôtures peut exceptionnellement être portée jusqu'à 1.80 mètre en limite de voie si l'implantation du bâti sur le terrain fait que les espaces intimes sont situés côté rue, pour des raisons liées au bio climatisme.

### b) En limite séparative au-delà de la 1<sup>ère</sup> façade et en limite avec les espaces publics autres que les voies ouvertes à la circulation automobile :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies et afin de préserver l'intimité, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m



## **Equipement techniques divers**

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...)

## **ARTICLE UC7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences locales variées, à feuilles caduques. Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés...) ou minéral.

## **ARTICLE UC8 | STATIONNEMENT**

### **Modalités de calcul**

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal d'aires de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m<sup>2</sup>) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées pourra être demandée si le nombre d'aire requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme, les obligations de réalisations d'aires de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

### **Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette. Dans



le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

### Règles quantitatives

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination projetée	Nombre de places requises
Logement	Logement social : 1 place par logement Logement de droit commun : 2 places par logement Opérations créant plus de 5 logements : 0,8 place de stationnement par logement, pour les visiteurs
Hébergement (personnes âgées, handicapées et d'urgence, étudiants et jeunes travailleurs)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>▪ De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul>
Commerce de détail Restauration	Moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce dernier cas, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de répondre aux besoins des salariés. Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme)
Hébergement hôtelier et touristique	Pas d'obligation
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>▪ De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul>

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

### Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, il est imposé la réalisation d'aires de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports en commun et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

### III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UC9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

#### ARTICLE UC10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

##### **Assainissement des eaux usées:**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

## **Eaux pluviales :**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

## **Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique) :**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.