



Commune de ROCHEJEAN

Lotissement «Le Croubet»

PA 10

Règlement du lotissement (1^{ère} partie)

Servitudes (2^{ème} partie)

Extrait du PLU (3^{ème} partie)

Le terrain est situé lieu-dit « Le Croubet », sur le territoire de la commune de ROCHEJEAN. Celui-ci est situé au Sud-Ouest du village de ROCHEJEAN, en bordure de la rue de la Vie Neuve.

Il porte sur les parcelles cadastrées section AB n°147-148p-162 pour une surface lotie de 78a 88ca.

La desserte du lotissement est envisagée par la création d'une voie de desserte en impasse prenant naissance sur la rue de la Vie Neuve et comportant une aire de retournement de 18 ml de diamètre en son extrémité. (Les accès restent à être obtenus au travers de l'article 682 modifié du Code Civil).

L'aménagement sera réalisé conformément au règlement ci-après.

Dans le cadre de la construction dans les communes rurales de ce type, les acquéreurs des lots s'engageront à faire leur affaire des nuisances sonores telles que cloches des vaches, l'heure sonnante au clocher du village etc... , ainsi qu'olfactives au moment de l'épandage des lisiers, etc...

Coordination

Il est conseillé de prendre l'attache du conseil en architecture, urbanisme et environnement, avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Objet et Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'aménagement du lotissement, ainsi que celles des futurs constructeurs.

Le présent lotissement est destiné à la construction de pavillons à usage d'habitation et leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, services, bureaux, et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux conditions générales suivantes :

- en matière d'utilisation des sols :
Plan Local d'Urbanisme
En conséquence, les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de ROCHEJAN, complétées par les dispositions particulières exposées ci-après.
Le règlement de la zone AU du PLU de ROCHEJEAN est annexé au présent règlement.
- en ce qui concerne le code de l'Urbanisme :
Articles 441-1 à 441-10.

Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur sont vendus et dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent règlement.

Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

Dispositions particulières applicables au lotissement

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale pourra être autorisé avec l'accord du lotisseur dans la mesure où la parcelle est susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprend 12 lots numérotés de 1 à 12.

L'aménagement général du lotissement « Le Croubet » reprendra la stricte application du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROCHEJEAN.

Article 1

Occupations et Utilisation du sol admises

Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes.

Se conformer au P.L.U.

Article 2

Occupations et utilisations du sol interdites

Se conformer au P.L.U.

Article 3

Accès et Voirie

Se conformer au P.L.U.

Les accès des nouveaux lots s'effectueront à partir de la nouvelle voie de desserte. Les travaux de voirie seront réalisés conformément au programme des travaux.

Article 4

Desserte par les réseaux

- Eau Potable
- Assainissement
- Electricité
- Téléphone / fibre optique
- Eclairage public

Se conformer au P.L.U.

A réaliser conformément au programme des travaux et aux plans des VRD.

La totalité des réseaux seront aménagés en souterrain.

Les raccordements des constructions sont à la charge des acquéreurs.

Article 5

Caractéristiques des terrains

Se conformer au P.L.U

Se reporter au plan de composition.

La surface moyenne des lots projetés est de **5a 66ca**.

Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se conformer au P.L.U.

Article 7

Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives (pour annexes, voir article 8)

Se conformer au P.L.U.

Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Se conformer au P.L.U.

Article 9

Emprise au sol

Se conformer au P.L.U.

Article 10

Hauteur des constructions

Se conformer au P.L.U.

Le lot 5 est réservé à la construction d'un immeuble de plein pied. ?

Article 11

Aspect extérieur

Se conformer au P.L.U.

Article 12

Stationnement

Se conformer au P.L.U.

Article 13

Espaces libres Plantations

Se conformer au P.L.U.

Article 14

Coefficient d'occupation du sol – Surface de plancher

Le coefficient d'occupation du sol retenu est de 0,40.

1	481 m ²	192 m ²
2	543 m ²	217 m ²
3	545 m ²	218 m ²
4	701 m ²	280 m ²
5	688 m ²	275 m ²
6	432 m ²	173 m ²
7	549 m ²	220 m ²
8	620 m ²	248 m ²
9	667 m ²	267 m ²
10	649 m ²	260 m ²
11	488 m ²	195 m ²
12	435 m ²	174 m ²
Total	6798 m²	2719 m²

Christian RATTE
Géomètre Topographe
SEPTFONTAINE
Le 16 Novembre 2018

Atelier MBA
Marc BILLAMBOZ
Architecte DPLG
1 rue Mirabeau
PONTARLIER

Le lotisseur
Sarl IM'TOO
Mr Philippe MERLE



ROCHEJEAN

Lotissement « Le Croubet »

Servitudes

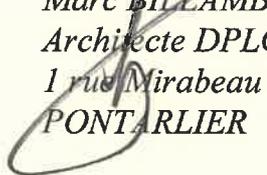
Le lot n°9 est frappé d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique aérienne moyenne tension.

Les lots n°1, 2, 3 et 4 sont frappés d'une servitude de passage de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Christian RATTE
Géomètre Topographe
SEPTFONTAINE
Le 16 Novembre 2018



Atelier MBA
Marc BILLAMBOZ
Architecte DPLG
1 rue Mirabeau
PONTARLIER



Le lotisseur
Sarl IM'TOO
Mr Philippe MERLE



ROCHEJEAN



***Lotissement
« Le Croubet »***

**Extrait du P.L.U.
Zone AU**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation future de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones « Derrière la Ville », « Croubet » et « Les Besses ».

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.
2. Sont notamment interdits dans toute la zone :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation.
 - Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les installations de camping-caravaning, abris-mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires, ainsi que le camping et le stationnement des caravanes de toute nature.
 - Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, forestière, industrielle, ou d'entrepôts commerciaux.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (sécurités, visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.
2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
3. Un recul différent pourra être admis, dans la limite d'un dépassement inférieur à 1m du recul précédemment imposé, dans le cadre de circonstances particulières, (virage accentué, topographie, croisement de voies ou de recherche du meilleur ensoleillement) ou pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4m ($4m \leq d \leq h/2$).
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire implanté en limite supérieur à 9m, lorsqu'il s'agit :
 - de constructions jumelées, accolées ou en bande.
 - ou de constructions de moins de 4 m de hauteur en tout point du bâtiment.
3. De plus, dans le cas de terrasses accessibles constituant un lieu de vie ou de balcons, la distance comptée

horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \geq h/2$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \geq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
5. Un recul différent pourra être admis pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales. Toutefois, par exception à cette définition, dans le cas d'une construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, en tout point de la sablière ou du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :
 - Si le point est situé à 8 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte véhicule de la construction.
 - Si le point se situe à plus de 8 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.
2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 4m pour les garages et annexes
 - 6 m pour l'habitat pavillonnaire et toutes autres constructions
 - 9 m pour l'habitat intermédiaire et ou collectif
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire 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 à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 15 à 45°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

En cas d'utilisation d'agglomérés, briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

Dans l'ensemble, les couleurs devront se rapprocher le plus des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays. L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes claires ou du bois naturel traité sont préconisés.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère

des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures. En outre, les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Un local poubelles doit être prévu pour les opérations de plus de 4 logements.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessous devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions ou extension à usage d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement, dont 1/3 sera réalisé en parking couvert.
4. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

5. Les stationnements doivent être disposés au sein de l'opération de façon à ménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Dans le cadre d'opération d'ensemble à vocation d'habitat ou comportant une vocation d'habitat, le projet devra comporter un minimum de 10% d'espaces libres devant être entretenus.
2. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
3. Les dépôts et citerne visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE AU11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité

le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation. Le porteur de projet devra déclarer toute réutilisation d'eaux pluviales à des fins sanitaires.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En cas de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'opération devra prévoir la réalisation (à la charge du porteur de projet) d'un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas de difficultés techniques majeures.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions permettant à terme le déploiement des réseaux de communication haut débit doivent être prévues (fourreaux et chambre en nombre suffisant).

