Mise en compatibilité du PLU de Vendres

Intégrant évaluation environnementale

avec la déclaration de projet «Extension du parc d'activités économiques Via Europa»

Dossier modifié le 8 janvier 2024 pour tenir compte des avis émis

Procédure d'urbanisme approuvée par arrêté préfectoral N° DDTM34-2024-08-15206 du 17 juillet 2024

Pièce 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation «Extension du parc d'activités économiques Via Europa»

Autorité chargée de la procédure

Communauté de Communes de La Domitienne
Hôtel de communauté
1, avenue de l'Europe
34370 Maureilhan

Procédure d'urbanisme

BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Communauté de communes La Domitienne
Hotel de communauté
1, avenue de l'Europe
34370 **34370 Maureilhan**
Tél 04 67 90 40 90
www.ladomitienne.com

PROCÉDURE D'URBANISME

BETU **Urbanisme & aménagement**
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 Béziers
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

MISSIONS D'ÉTUDES ET DE CONSEILS

BETU **Urbanisme - Aménagements**
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 Béziers
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41

Jedessinevotreprojet **Architecture**
15, Bld des Ecoles
34310 Poilhes
Tél : 04 99 43 79 12 - 06 73 42 09 02

ARCADI **Paysage**
Résidence Saint-Marc - 15, rue Jules Vallès
34200 Sète
Tél: 04 67 58 54 55 - Fax: 04 67 58 37 31

BEI **Infrastructures - VRD - Hydraulique pluviale**
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 Béziers

Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41

Cabinet Eric Valette- Berthelsen **Avocat**
Espace Pitot - Bât.B 110 Place Jacques Mirouze
34 000 Montpelier
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41

CBE **Environnement - Biodiversité**
Cabinet Barbanson Environnement
Zone Industrielle Portes Domitiennes
720 route départementale 613
34740 VENDARGUES
Tél : 04.99.63.01.84

René Vaquer **Conseil en Aménagement**
8, rue Pigeou Granier
34410 Sauvian

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

Rappel réglementaire relatif aux OAP 5

Le secteur concerné par l' OAP 7

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 9

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone 9

Conditions d'aménagement du secteur 10

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel 10

Priorité d'urbanisation au sein de la zone 10

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation 10

Échéancier de réalisation des équipements 10

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine 11

Qualité environnementale et paysagère 12

Les principales mesures retenues 12

Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public 12

Préserver la biodiversité et mettre en valeur les continuités écologiques 12

Création de plusieurs linéaires arbustifs à arborés en limite de la zone de projet 13

Le stationnement 14

Prévention des risques 14

Déplacements, cheminements doux et transports en commun 14

Desserte par les réseaux 14

Alimentation en eau potable 14

Forage 14

Défense incendie 15

Assainissement des eaux usées 15

Assainissement des eaux pluviales 15

Électricité - Téléphone - Télédistribution 15

Énergies renouvelables 15

Rappel réglementaire relatif aux OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces constitutives du PLU.

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

Article R151-6 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.»

Article R151-7 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»

Article R151-8 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

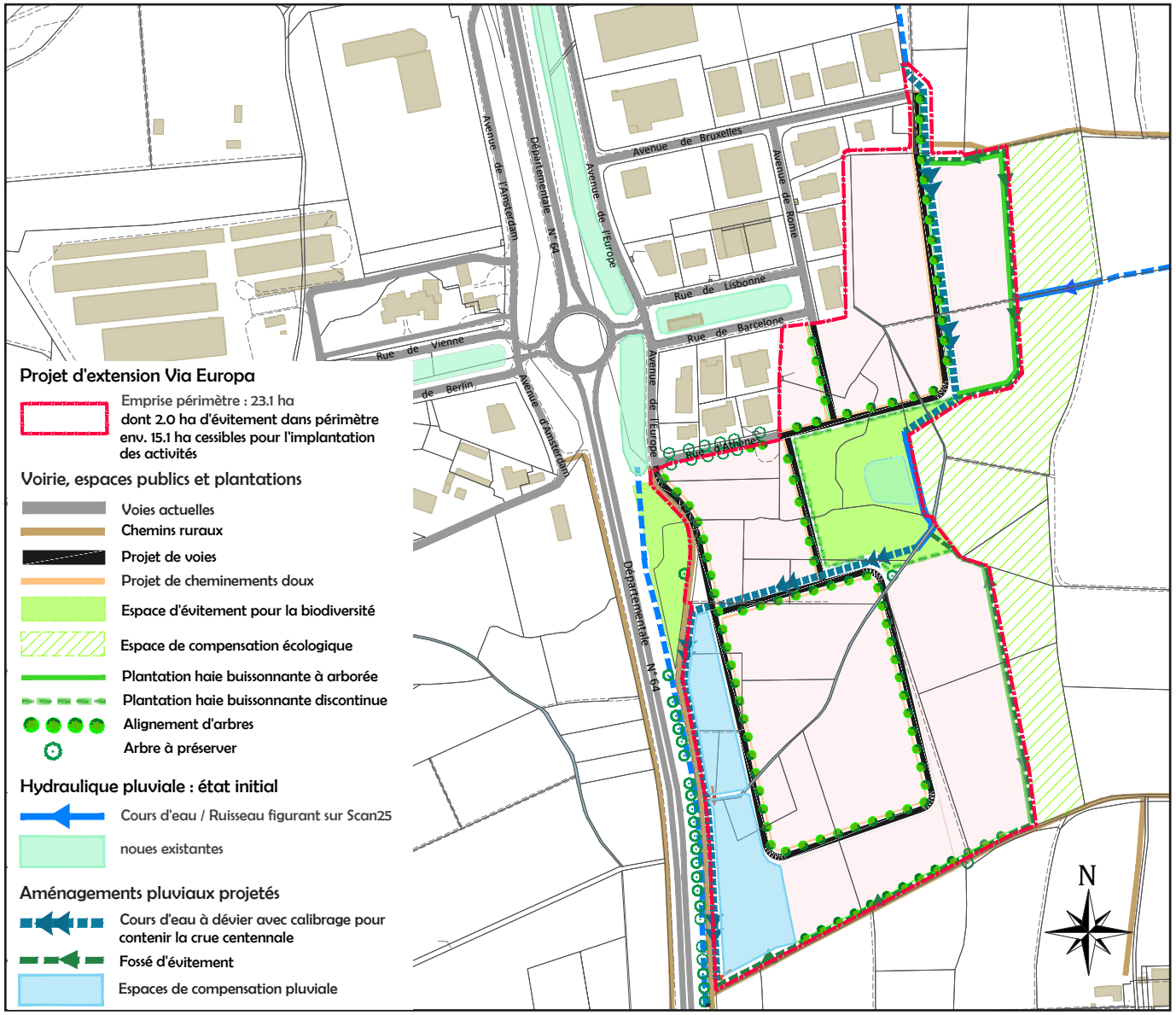
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Le secteur concerné par l' OAP

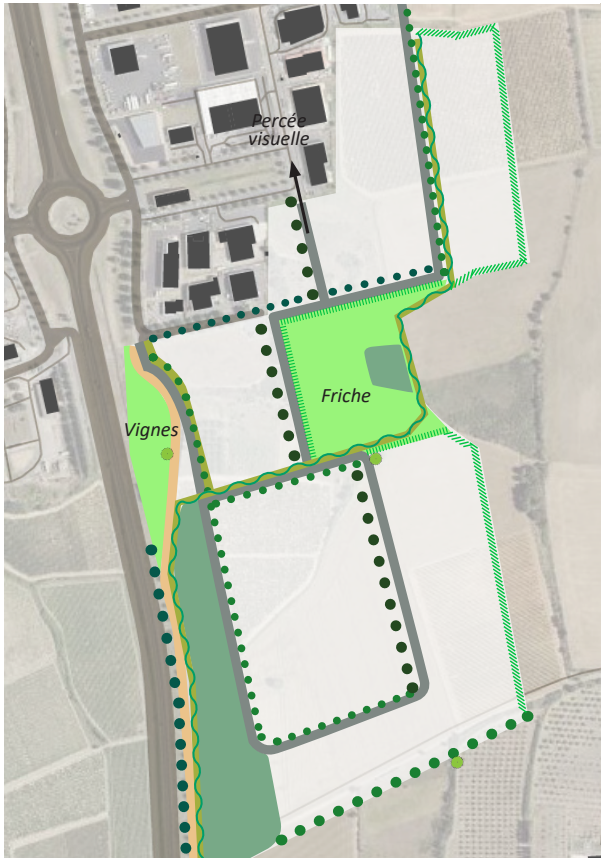
L' Orientation d'Aménagement et de Programmation «Via Europa» comporte une schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.

Secteur d'extension du parc d'activités «Via Europa»

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone



- *Arbres existants conservés*
- *Alignements d'arbres existants conservés*
- *Alignements d'arbres structurants, création d'un axe central*
- *Alignements d'arbres en voies secondaires*
- *Haies vives, buissonnantes à arborées*
- *Haies buissonnantes discontinues*
- *Noue, fossé ou cours d'eau enherbés*
- *Espaces verts pour biodiversité et vigne*
- *Bassins de rétention*
- *Ourlet de végétation de type ripisylve*



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans le projet d'aménagement. Le positionnement des voies pourra être adapté afin d'ajuster les emprises des macro-lots aux besoins des entreprises

Conditions d'aménagement du secteur

Le principe retenu est la mise en place d'opérations d'activités économiques inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions, installations, aménagements et plantations devront respecter les règles de constructibilité et les dispositions définies dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC «Via Europa» lorsqu'il sera établi.

PHASAGE DE L'OPÉRATION ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Priorité d'urbanisation au sein de la zone

L'extension urbaine pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches successives. Pour respecter le principe de continuité urbaine, la priorité sera donnée à l'urbanisation du nord de la zone d'extension.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la Déclaration de projet d'extension du parc d'activités Via Europa avec mise en compatibilité du PLU de Vendres.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier de réalisation des équipements

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel du projet urbain peut raisonnablement être envisagé ainsi :

2022 -2023 : Phase d'études complémentaires, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s)

- Approbation du dossier de création de ZAC
- Étude relative à la compensation agricole collective
- Constitution de cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC
- Démarches relatives à l'archéologie préventive
- Procédure d'autorisation environnementale intégrant autorisation loi sur l'eau et dossier de dérogation espèces protégées
- Procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC
- Acquisitions foncières

2023 -2024 : Phase de pré-commercialisation des lots d'activités

2023 -2024 : Phase de viabilisation de l'espace public

- Constitution des dossiers «Projet» pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection de la zone d'évitement...) à réaliser en une ou plusieurs tranches en adéquation avec la pré-commercialisation et les besoins d'implantation des entreprises.
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Installation des premières entreprises.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- **En proposant un projet d'aménagement cohérent avec la zone existante,**
- **En aménageant, sur l'ensemble du site et en périphérie, des espaces verts et paysagés,**
- **Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,**
- **En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.**
- **En imposant pour l'implantation des bâtiments un alignement obligatoire sur les voies**

Afin de garantir l'ordonnancement urbain souhaité des bâtiments à construire, plus de la moitié de la surface des façades des bâtiments concernés par la règle d'alignement devra être bâtie en ordre continue sur l'alignement, l'angle bâti formé par le croisement de deux alignements devra être respecté.

- **En imposant des principes d'organisation des espaces de stockage afin d'en réduire l'impact visuel.**
- **En imposant un cahier des charges en matière d'architecture et de paysage pour une bonne intégration du bâti en termes de volumétrie, de composition et couleurs des bâtiments. Ce document est usuellement appelé «Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC».**
- **En imposant des principes d'organisation des espaces plantés.**
- **En orientant l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble.**

Les clôtures devront être constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie champêtre.

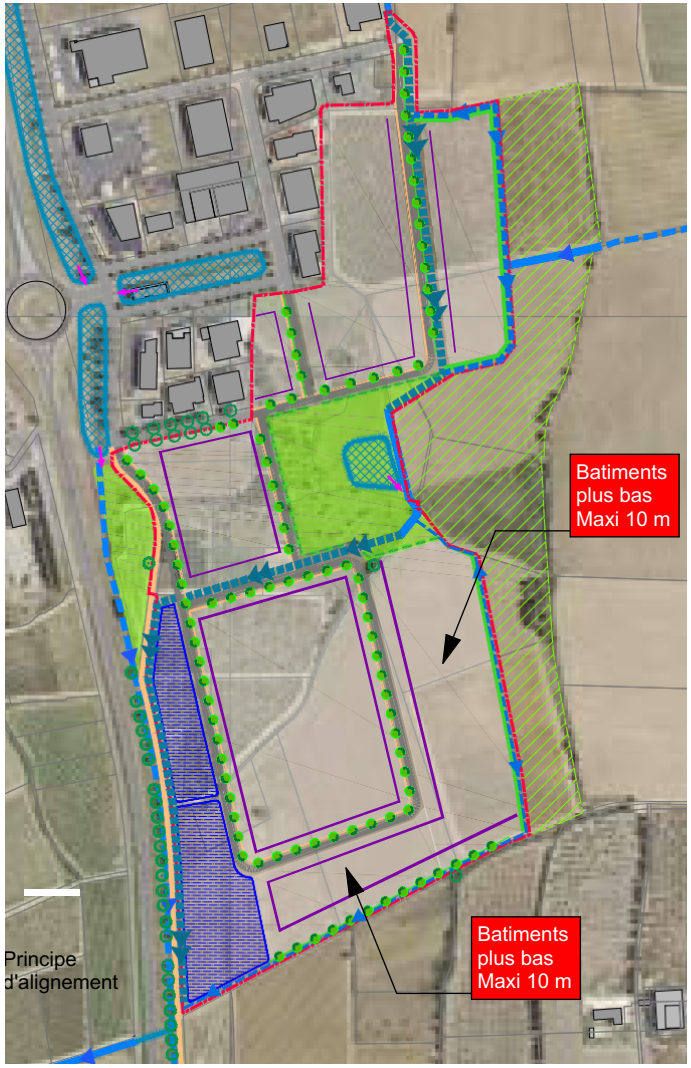
Des règles différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt général et services publics,
- Pour respecter les règles définies au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC « Via Europa » lorsqu'il sera établi.

- **En limitant la hauteur du bâti**

- à 10 mètres en pied de coteaux et le long de la frange sud.
- à 12 mètres ailleurs avec possibilité d'une surélévation à 14 m pour un tiers du bâtiment.

«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas cent mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.».



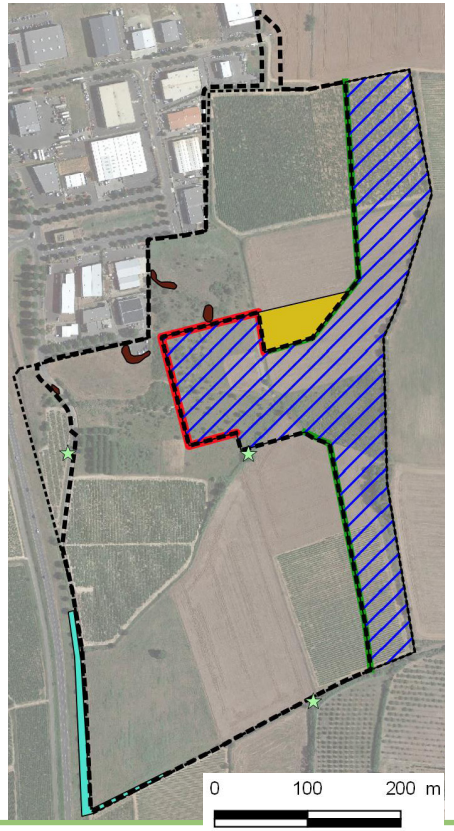
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

Les principales mesures retenues

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation doit prendre en compte les enjeux écologiques et intégrer les principes «éviter réduire compenser» par l'adoption des mesures suivantes:

- Préserver et pérenniser les éléments de biodiversité majeurs en évitant les habitats les plus sensibles, notamment celui de la Cigale cotonneuse,
- Mettre en valeur les continuités écologiques,
- Mettre en place un espace tampon périphérique à l'est de la zone,



- Limiter l'éclairage de nuit (20h à 7h) sur la zone d'extension,
- Implanter une haie buissonnante à arborée en limite est du projet,
- Clôturer une partie du linéaire concernant la zone évitée pour limiter les risques de dégradation (dépôts...),

Mesures écologiques

- Haie buissonnante à arborée en bordure de projet
- Clôture associée à une haie discontinue buissonnante

Secteurs à préserver

- Fossés avec présence de l'Aristoloche à nervures peu nombreuses
- Secteur à éviter au maximum
- Arbres à préserver
- Gîtes à reptiles à enlever à l'automne
- Zone de compensation écologique
- Scénario3, avec évitement de zones d'intérêt écologique
- Périmètre projet initial

- Préserver en l'état le fossé dans lequel est implantée l'Aristoloche, plante favorable au développement de la Diane, papillon typiquement méditerranéen.
- Respecter une période de travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité et autres mesures classiques (suivi du chantier par un expert écologue, balisage et mise en défens des secteurs à enjeux etc.).

Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de réduire au maximum l'éclairage nocturne de la zone en la limitant à la période automnale et hivernale aux plages horaires approximatives de 7h au lever du soleil puis du coucher du soleil à 20h. Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

Préserver la biodiversité et mettre en valeur les continuités écologiques

La trame végétale doit participer à l'intégration paysagère de l'opération et à créer de la nature en ville.

Elle correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes et aux espaces de rétention. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de constituer une strate végétale favorable à la biodiversité.

Espaces de rétention et réseaux de noues favorisant la circulation de la faune

Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos s'organiseront en coulée verte. Un ensemble de noues complétera le réseau humide du site. Elles assureront la collecte en surface des eaux pluviales vers les espaces de rétention et constitueront milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibie).

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant les voies.

Programme des plantations dans les lots

Dans le programme de plantations, seuls les végétaux rustiques et adaptés, non invasifs et de type essences méditerranéennes sont autorisés.

Le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC intégrera la palette de arbres et arbrisseaux retenus.

Création de plusieurs linéaires arbustifs à arborés en limite de la zone de projet

Description technique de la mesure

L'objectif est de créer trois types de linéaires arbustifs à arborés sur différents secteurs aussi bien au coeur de l'aménagement, qu'en limite. Ces linéaires pourront servir de zones refuges, d'axes de transit ou de zone de chasse pour des espèces communes, voire patrimoniales, de la faune fréquentant les abords du site (mammifères dont chiroptères, avifaune, reptiles, insectes...). Au-delà de cet aspect fonctionnel, ces linéaires permettront de limiter l'influence de la présence d'activité sur les milieux naturels en bordure (limitent le dérangement).

localisation des haies à mettre en place

Trois types de linéaires ont été préconisés vis-à-vis de ce projet :

- une haie buissonnante (hauteur maximale ne devant pas dépasser 2 m) en limite de la zone préservée au centre du projet,

- une haie buissonnante à arborée en limite est du projet et

- un alignement d'arbres au coeur de la zone, linéaires structurant le projet.

Pour la mise en place de ces linéaires, il est important de choisir des essences indigènes, d'origine locale dont les hauteurs pourront permettre la réalisation de ces trois types de linéaires. Pour les plantations au coeur de l'urbanisation, certaines essences exotiques (mais non invasives) pourront être utilisées. Le tableau suivant propose, alors, les essences à utiliser pour chacune de ces haies/linéaires préconisés.

Création de haies

- Haie naturelle basse
- Haie naturelle arbustive et arborée
- Alignement d'arbres
- Future voirie
- Périmètre du projet retenu

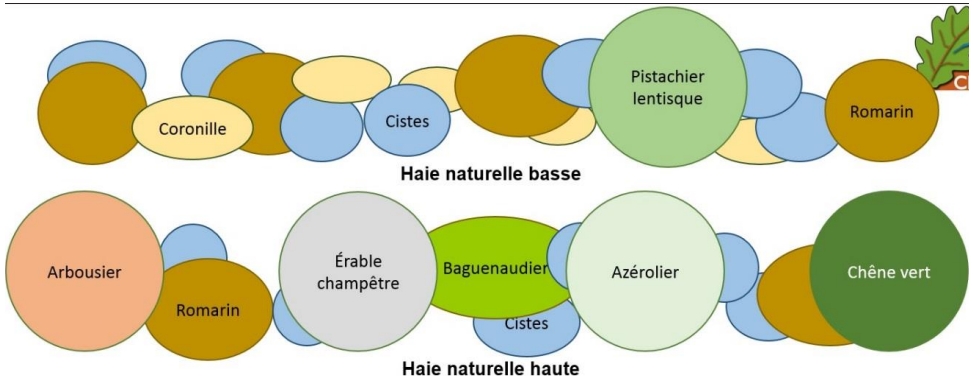
Une fois plantés, les jeunes plants doivent être paillés et arrosés, au moins les premiers mois, et disposés au moins sur un ou deux rangs, en quinconce et en alternant les essences (cf. schémas suivants). La diversification des essences permettra l'installation d'un plus grand nombre d'espèces. Une distance minimale de 50 cm entre les plants est nécessaire.

Suivi de la mesure

Le choix des essences à planter ainsi que l'architecture des différentes haies devront être validés, au préalable, par un botaniste.

Le suivi de l'efficacité de cette haie sera réalisé conjointement aux suivis des mesures compensatoires qui seront réalisées à l'est du projet.

Références/illustrations



Exemple de l'organisation des différentes haies proposées

LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé un parc de stationnement sur voirie adapté aux besoins de la zone. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux activités dans leur espace privatif.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement.

Le stationnement sur l'espace public

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par activité envisagée.

Le parc de stationnement privatif dans les lots

- **Constructions à vocation d'artisanat**

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de la surface de plancher de la construction.

- **Constructions à vocation de bureaux**

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de la surface de plancher de la construction.

- **Constructions à vocation d'industrie ou d'entrepôt**

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de la surface de plancher de la construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. L'adéquation entre la capacité du parc de stationnement privatif envisagé et les besoins liés à l'activité devra être justifiée lors du dépôt du permis de construire.

PRÉVENTION DES RISQUES

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun risque fort.

Vis à vis de la prise en compte du principe de précaution associée au cours d'eau traversant le site, les aménagements visant à déplacer ponctuellement le cours d'eau et à le requalibrer, seront réalisés conformément aux prescriptions de l'étude hydraulique intégrée au dossier loi sur l'eau.

DÉPLACEMENTS, CHEMINEMENTS DOUX ET TRANSPORTS EN COMMUN

L'aménagement doit préserver les connexions aux chemins ruraux afin de permettre la desserte des parcelles agricoles et les parcours de randonnées.

Les voies doivent être doublées d'un cheminement doux. Les voies douces du site seront connectées à l'arrêt de bus existant.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux doivent être réalisés par la collectivité compétente, en cohérence avec les besoins de la zone.

La zone sera desservie par la fibre.

Chaque lot doit être raccordé aux réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de télécommunication, d'électricité et de gaz.

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux doivent être intégrés dans un mur technique à l'entrée de chaque lot.

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Forage

La réalisation de puits et forages privés est interdite.

Défense incendie

La défense contre l'incendie doit être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie normalisés de manière à ce que leur débit et leur position soient adaptés à l'importance de la zone et aux natures d'activités qui y sont autorisées.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles sont susceptibles de faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande du permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la Communauté de communes la Domitienne qui dispose de la compétence assainissement collectif des eaux usées.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales

L'aménagement doit respecter les prescriptions du PPRI et les mesures retenues dans le dossier loi sur l'eau.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Ils seront préférentiellement intégrés aux volumes du ou des bâtiments lors de leur conception en phase de demande de permis de construire.

Dans le cas d'installations photovoltaïques, elles seront obligatoirement réalisées hors sol (toitures, façades, parkings...).