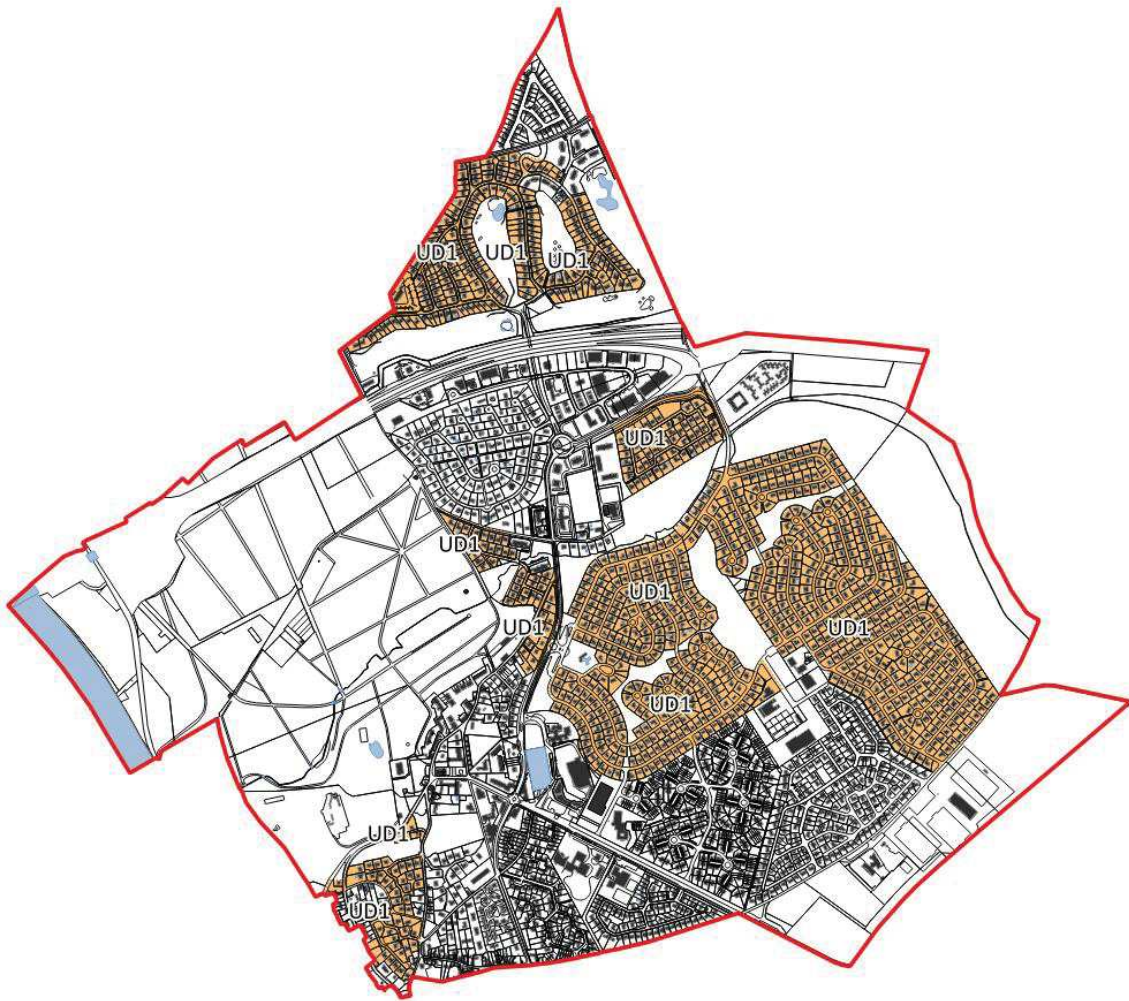


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD1

La zone UD1 correspond au permis groupé du Parc de Mauperthuis dans sa partie affectée aux logements individuels, aux opérations réalisées sous forme de ZAC (la Croix Verte, Valfleury, Prés Hauts, Champ Dollent), à quatre constructions individuelles incluses dans l'emprise des opérations précédentes et à l'opération dénommée Les Demeures du Golf dans sa partie localisée au sud de la RD33.

La zone UD1 est concernée sur certains secteurs par un :

- un risque de retrait et gonflement des argiles ;
- par des secteurs affectés par le bruit ;
- par des zones humides / potentiellement humides.





Section UD1-1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

UD1-1 :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>			
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		X (1) (3) (4) (5)	
	<i>Hébergement</i>	X		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<i>Restauration</i>			
	<i>Commerce de gros</i>			
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X (1) (2)	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
	<i>Cinéma</i>			
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>			
	<i>Equipements sportifs</i>			
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>			
	<i>Bureau</i>		X (1) (2)	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- UD1-2 :** Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
- UD1-3 :** Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux articles 3 des arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003 et n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- ☒ pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 ;
 - ☒ pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
 - ☒ pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
 - ☒ pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- UD1-4 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions nécessitant des fondations dont les destinations sont identifiées par le **(1)** sont autorisées à condition qu'une étude de sol avant travaux soit réalisée. L'objectif est de caractériser la nature du sous-sol afin de déterminer le type de fondations nécessaire à assurer la pérennité des constructions. L'étude de sol doit être réalisée conformément au Décrets n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et annexé au PLU.
- UD1-5 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.
- UD1-6 :** Dans le tableau ci-dessus, les nouvelles constructions principales dont les destinations sont identifiées par le **(3)** sont autorisées à condition de ne pas excéder une construction par unité foncière.
- UD1-7 :** Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(4)** sont autorisées à condition que le porteur de projet dispose, le cas échéant, d'une autorisation préalable de l'Association Syndicale de propriétaires concernée lorsque celle-ci existe.
- UD1-8 :** Dans le tableau ci-dessus, pour la destination identifiée par le **(5)**, le changement de destination est autorisé à condition que la nouvelle destination n'occupe pas plus de 50 % de la surface de plancher des bâtiments existants, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
- UD1-9 :** Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
- UD1-10 :** Les dépôts de toute nature sont interdits.



UD1-11 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de 12 logements ou plus et/ou de 800 mètres carrés de surface de plancher :

- ☒ 100 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat ;
- ☒ 30 % minimum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- ☒ 30 % maximum de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt locatif social (PLS).

UD1-12 : Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements autre que mentionné au point UD1-11, 50 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.



Section UD1-1 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les annexes du présent PLU comportent les prescriptions des architectes des bâtiments de France concernant les secteurs protégés au titre des abords de monuments historiques et sites inscrits.

Volumétrie et implantation des constructions

UD1-13 : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

UD1-14 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans sauf contraindication dans le Plan Local d'Urbanisme ou à travers une servitude.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UD1-15 : Les façades principales des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

UD1-16 : Les façades des constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de la voie.

UD1-17 : Les extensions et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la façade avant de la construction principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 678 et 679 du Code civil :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

UD1-18 : Les constructions principales et les extensions doivent être implantées avec un recul minimum de 2,50 mètres.

UD1-19 : Les percements en façade des constructions principales et des extensions doivent être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives qui leurs font face.

UD1-20 : Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UD1-21 : Les constructions non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

Emprise au sol

UD1-22 : L'emprise au sol maximale des constructions est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.



UD1-23 : L'emprise au sol maximale des extensions est de 25 % de celle de la construction principale d'origine.

UD1-24 : L'emprise au sol maximale cumulée des constructions annexes est de 60 mètres carrés, hors piscine et abri technique de moins de 1,80 mètre de hauteur.

Hauteur

UD1-25 : La hauteur maximale des constructions principales composées d'une toiture à pans est de "**R+1+C**" dans la limite de 9 mètres.

UD1-26 : La hauteur maximale des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture à pans doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

UD1-27 : La hauteur maximale des constructions principales, des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale composée d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse en attique est de "**R**" dans la limite de 3,50 mètres.

UD1-28 : La hauteur maximale des autres constructions annexes est de :

- ☒ 2,50 mètres pour les abris de jardin de moins de 6 mètres carrés d'emprise au sol ;
- ☒ 3,50 mètres pour les autres annexes.



Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du code de l'urbanisme :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

UD1-29 : Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UD1-30 : Les constructions doivent, en plus des règles ci-dessous, respecter le nuancier annexé au règlement.

UD1-31 : Les façades et les toitures doivent :

- ☒ présenter une simplicité de volume ;
- ☒ présenter une unité de conception ;
- ☒ être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

UD1-32 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

UD1-33 : Les enduits doivent présenter une couleur claire et peu soutenue dans une gamme de tons pierre.

UD1-34 : Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.

UD1-35 : Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :

- ☒ laissés au vieillissement naturel ;
- ☒ peints.

UD1-36 : Les lasures pour les bardages bois sont interdites.



UD1-37 : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques doivent :

- ☒ être implantés de façon privilégiée sur les annexes ;
- ☒ être posés sur la toiture en remplacement des éléments de couverture, le cas échéant ;
- ☒ être intégrés dans le plan de la couverture, le cas échéant ;
- ☒ être d'un seul tenant ;
- ☒ présenter un cadre de même teinte que la surface vitrée du panneau ;
- ☒ être placés soit verticalement sur la totalité de la hauteur de la toiture, soit horizontalement en pied de rampant sur la totalité de la longueur de la toiture, le cas échéant.

Concernant les façades :

UD1-38 : Les coffres de volets roulants ne doivent pas déborder du nu de la façade. Les volets battants doivent être conservés le cas échéant.

Concernant les toitures :

UD1-39 : Les toitures des constructions principales doivent être, sur au moins 75 % de leur longueur, composées de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

UD1-40 : Les toitures à quatre pans doivent présenter, vu de face, une longueur de faîtage supérieure ou égale à deux fois la longueur des croupes.

UD1-41 : Les toitures des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être soit :

- ☒ identique à celles de la construction principale (forme et aspect) ;
- ☒ plates.

UD1-42 : Les toitures des constructions annexes isolées doivent comporter un pan minimum.

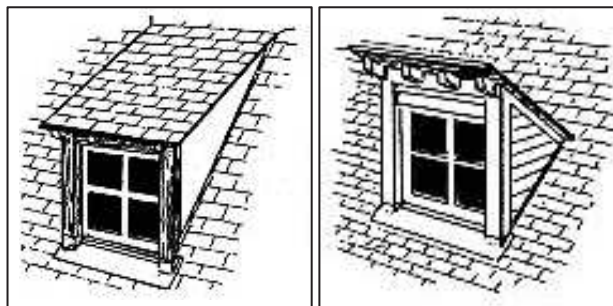
UD1-43 : Les couvertures à pans doivent être réalisées en tuile plate de ton brun vieilli.

UD1-44 : L'éclairage des combles doit être assuré par des percements dont la largeur cumulée n'excède pas 20 % de la longueur de la toiture, par pan.

UD1-45 : Les châssis d'éclairage doivent :

- ☒ être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture ;
- ☒ être axés sur les percements ou sur les trumeaux (plein) de la façade.

UD1-46 : L'emploi de lucarnes rampantes (chien couché) et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

Caractéristiques des clôtures

Généralité :

Rappel, article 671 du Code civil :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages



constants et reconnus et, à défaut de règlement et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

UD1-47 : La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UD1-48 : Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :

UD1-49 : Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.



Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :

UD1-50 : Les clôtures doivent être constituées soit :

- ☒ d'une haie vive composée d'essences locales (cf annexes du règlement) ;
- ☒ d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive ;
- ☒ de claustras pleins doublés ou non d'une haie vive.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

UD1-51 : Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UD1-52 : Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

UD1-53 : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière. Les aménagements et constructions doivent occuper une superficie maximale de 70 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

UD1-54 : Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

UD1-55 : La plantation d'espèces invasives listées en annexe, d'espèces épineuses et d'espèces présentant un potentiel allergisant élevé est interdite.

UD1-56 : Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

UD1-57 : Les plantations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

UD1-58 : Les clôtures doivent :

- ☒ Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- ☒ Intégrer un principe de perméabilité dans le cas où elles borderaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, permettant le passage de la petite faune.



Stationnement

Généralité :

UD1-59 : Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques, sauf mention contraire.

UD1-60 : Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les véhicules motorisés

UD1-61 : Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant, même en cas de changement de destination :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Nombre de places de stationnement</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement auxquelles s'ajoute 1 place visiteur minimum par tranche de 5 logements commencée
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	1 place maximum par tranche de 45 mètres carrés de surface de plancher commencée

UD1-62 : Les places de stationnement doivent respecter les normes minimales suivantes :

- ☒ 2,50 mètres de largeur ;
- ☒ 5 mètres de longueur.

UD1-63 : Une place de stationnement commandée est équivalente à 0,5 place de stationnement « classique ».

UD1-64 : Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un rayon maximum de 300 mètres de la construction.

Rappel, article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Pour les vélos

UD1-65 : Toute personne qui construit soit :

- ☒ un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ☒ un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- ☒ un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- ☒ un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les modalités d'application de l'article UD1-65 : sont fixées par les articles R113-13 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

UD1-66 : Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- ☒ être clos et couverts ;
- ☒ être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- ☒ sans obstacle ;
- ☒ avec une rampe de pente maximale de 12 %.



UD1-67 : Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Pour rappel le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos sera notamment soumis à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.



Section UD1-1 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UD1-68 : Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

UD1-69 : Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UD1-70 : Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

UD1-71 : Les accès véhicules doivent être aménagés de façon à :

- ☒ permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
- ☒ dégager la visibilité vers les voies ;
- ☒ présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.



Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

UD1-72 : Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.

UD1-73 : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

UD1-74 : La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

UD1-75 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

UD1-76 : Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

UD1-77 : En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

UD1-78 : Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

UD1-79 : Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lors qu'il existe.

UD1-80 : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.

UD1-81 : Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

UD1-82 : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

UD1-83 : Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

UD1-84 : Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

UD1-85 : En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

UD1-86 : Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.



UD1-87 : Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

UD1-88 : Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Rappel, article L2224-10 du CGCT :

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

UD1-89 : Les constructions principales d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

UD1-90 : Les antennes paraboliques doivent :

- ☒ être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- ☒ présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au support bâti sur lesquelles elles sont implantées.