

CHAPITRE 7 : LA ZONE UD

La zone UD : les hameaux équipés à constructibilité limitée

La zone UD comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Sous-secteur UD1 : le Mélotin-Route de Monnaie à Reugny

- Secteurs UDpb, UDpc et UDpd : hameaux correspondant à des noyau rural traditionnel, des vallons urbanisés ou des coteaux belvédères

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)
- Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)
- Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- les installations photovoltaïques au sol ;
- les installations agrivoltaïques au sol ;
- les pylônes destinés aux antennes relais.

De plus sont interdites, dans le sous-secteur UD1 les nouvelles constructions et installations à usage d'hébergement touristique.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;
- d'être implantées, à l'exception des constructions à usage agricole, dans la zone d'implantation définie sur le règlement graphique ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

Les constructions et installations suivantes :

à l'exception du sous-secteur UD1 :

- les annexes et extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à l'exception de celles à usage industriel ;
- le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : le logement, l'hébergement touristique, la restauration, les autres équipements recevant du public et le bureau ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le cas échéant les logements) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires) ;

dans le sous-secteur UD1 :

- les annexes et extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à l'exception de celles à usage industriel ;
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi vers les destinations suivantes : « le logement, l'hébergement touristique, la restauration, les autres équipements recevant du public et le bureau » ;

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le cas échéant les logements) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- les constructions à usage de logement à conditions d'être légères et démontables, c'est à dire :
 - > sans terrassement ;
 - > de faible emprise au sol ;
 - > sans aucune imperméabilisation du sol autre que celle des constructions (construction principale et une seule annexe) ;
 - > d'une hauteur limitée ;
 - > ne comportant qu'une seule annexe.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;
- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;
- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ 1. Mixité fonctionnelle

Néant

■ 2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd (concernés par l'OAP patrimoine) les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer, de par leur implantation, leur volumétrie (hauteur, emprise au sol, toitures, etc.), leur architecture (ordonnancement des façades, modénatures, etc.), leur rapport à l'espace public et leurs clôtures, au caractère de l'espace urbain dans lequel elles s'inscrivent et mettre en valeur ses caractéristiques propres.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

■ 1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

→ **Dans le secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement et leur annexe**, l'emprise au sol maximale est de :

- construction principale : 50 m² ;
- annexe : 30 m².

→ **Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui en sont le prolongement, et pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

→ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est de :

- extensions et annexes accolées : 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 150 m²
- annexes disjointes : 40 m² (hors piscines)

La date de référence est celle de l'approbation du PLUi.

■ 2. Hauteur maximale des constructions

→ Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires), il n'est pas fixé de hauteur maximale

→ Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, la hauteur maximale est de 12 mètres.

→ Dans le secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement et leur annexe, la hauteur maximale est 3 mètres en cas de toiture-terrasse, sinon 5 mètres au point le plus haut.

→ Pour les autres constructions à usage d'habitation, en dehors des secteurs UDpb, UDpc et UDpd, la hauteur maximale est :

- pour les **annexes disjointes** : 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- pour les **extensions et les annexes accolées** est celle de la construction considérée.

■ 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

→ Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

→ Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et les constructions nécessaires à l'activité forestière, en dehors des secteurs UDpb, UDpc et UDpd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 mètres.

Un recul inférieur peut être autorisé pour s'aligner sur une construction existante si les conditions de sécurité sont respectées.

→ **Dans le sous-secteur UD1, les constructions légères à usage de logement et leur annexe**, doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

→ **Pour les autres constructions**, en dehors des secteurs UDpb, UDpc et UDpd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 5 mètres.

Dans tous les cas :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

■ 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

→ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

→ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

→ **Dans le sous-secteur UD1, les constructions légères à usage de logement et leur annexe**, doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

→ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

■ 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les secteurs UDpb, UDpc, UDpd sont couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

→ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

→ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

→ **Dans le sous-secteur UD1, les constructions légères à usage de logement**, doivent être démontables. Les matériaux mis en œuvre pour ce faire doivent être traités avec soins et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

→ Dans **les secteurs UDpb, UDpc et UDpd** :

Toute nouvelle construction ou évolution d'une construction existante doit avoir des caractéristiques, notamment architecturales, de volumétrie et d'implantation qui préservent et/ou renforcent le caractère spécifique de la forme patrimoniale dans laquelle elle s'insère.

Les murs anciens traditionnels doivent être préservés et restaurés.

→ Les prescriptions suivantes s'appliquent **aux bâtiments agricoles** à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les bardages et enduits doivent être :

- soit de teinte foncée ;
- soit de la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable, légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

→ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

■ 1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.



Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalaie des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;
- pour des raisons d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

■ 2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

■ 3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Les constructions à usage d'activité doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

■ 4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires,
- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture,

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

■ 5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

■ 6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

Dans le sous-secteur UD1, Les clôtures doivent être de type « rural » et « naturel » : être perméables à la petite faune, constituées ou doublées de haies champêtres comprenant des arbres de haute tige. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

■ 7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.) elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

À l'exception des communes de Montlouis/L., Reugny, La Ville-aux-Dames et Vernou/B. pour lesquelles il n'est pas fixé de règles d'aspect extérieur à condition d'une recherche de qualité, les

autres annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

■ 8. Les verrières et vérandas (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

■ 9. Les locaux de collecte des déchets ménagers (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

■ 10. Les éléments techniques (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, les **coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

■ 11. Les postes de transformation et autres locaux techniques (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

■ 1. Coefficient d'imperméabilisation

→ **Dans le sous-secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement**, aucune autre imperméabilisation que celle des constructions n'est autorisée.

→ **Pour les autres constructions à usage d'habitation**, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 40% de la superficie du terrain avec un maximum de 400 m².

→ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation.

■ 2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

→ **Dans le sous-secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement**, un minimum de 90% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre et végétalisé.

→ **Dans les autres cas**, un minimum de 60% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

→ **Dans tous les cas :**

Il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non imperméabilisé.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

■ 3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houppier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

■ 4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

■ 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

■ 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ 1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

■ 2. Eaux usées

→ **Dans le sous-secteur UD1**, pour les constructions légères à usage de logement, l'assainissement des eaux usées doit être réalisée sur le terrain par un système conforme à la législation en vigueur.

→ **Dans les autres cas :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

■ 3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

→ **Dans le sous-secteur UD1**, pour les constructions légères à usage de logement, l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est obligatoire.

→ **Dans les autres cas**, sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;
- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

■ 4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.