

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt public ou collectif (services publics, établissements scolaires, équipements sportifs, de loisirs, culturels, cimetière, centre de secours, ...) et leurs activités complémentaires commerciales ou non.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD108 hors agglomération à La Sauque (100 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (10 et 30 m de part et d'autre de la voie).
- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous destination de commerce de gros,

1.4 - Sous destinations d'industrie et d'entrepôt.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.6 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.8 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.10 - Les constructions à sous-destination de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

1.11 - Les constructions à sous-destination d'hébergement sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

1.12 - Les constructions à sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient complémentaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

**1.13** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.14** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du patrimoine à protéger identifié par le plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.15** – Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ◆ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 1<sup>ère</sup> catégorie :

##### ➤ *RD108 - Avenue Charles de Gaulle*

- de 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

◆ Par rapport à la RD 805 (Piste cyclable La Brède-Hostens) :

- de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

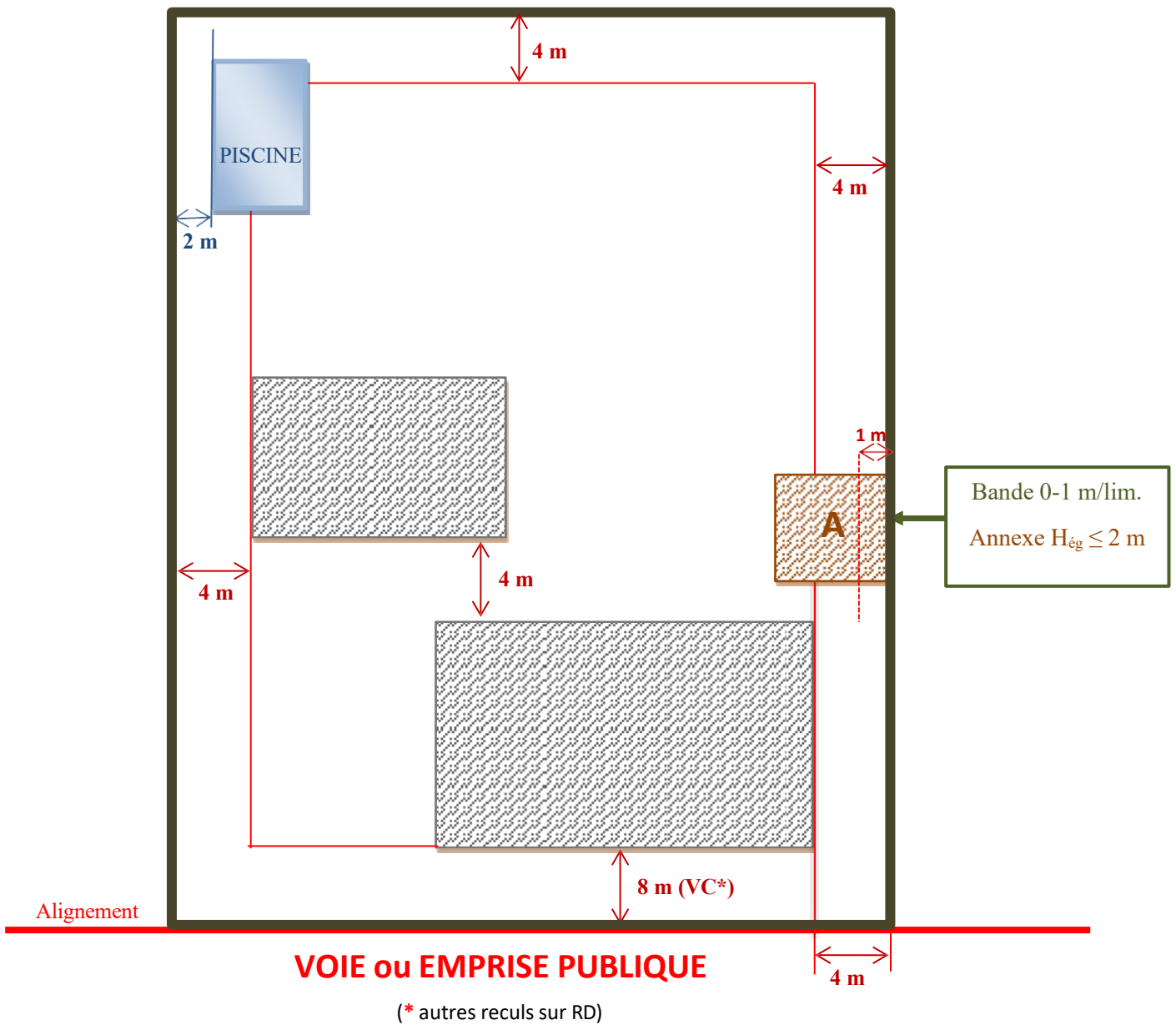
**2.4** - En dehors des voies départementales hors agglomération, un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnement de la façade.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.5** - Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.6** - Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.7** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



**2.8** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.9** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.10** - Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges d'un cours d'eau.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.12** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

**2.13** - Non réglementée.

### Hauteur\* des constructions

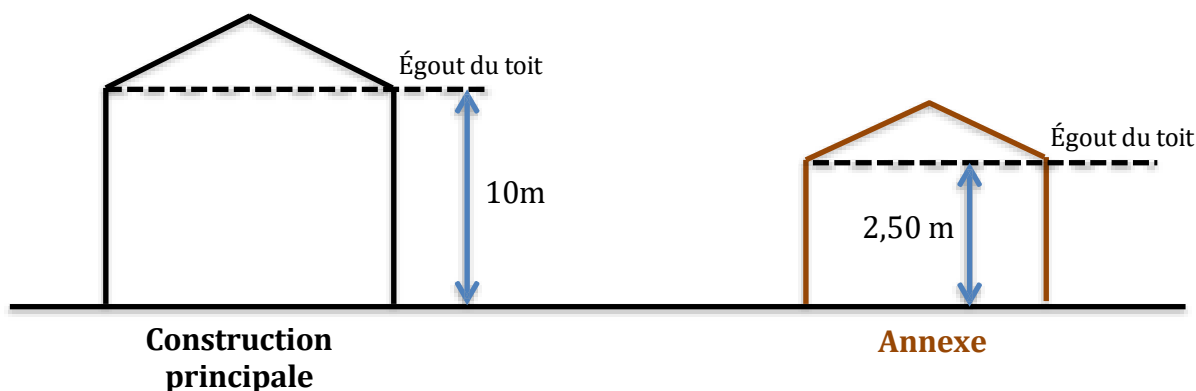
**2.14** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 10 m à l'égout du toit\*.

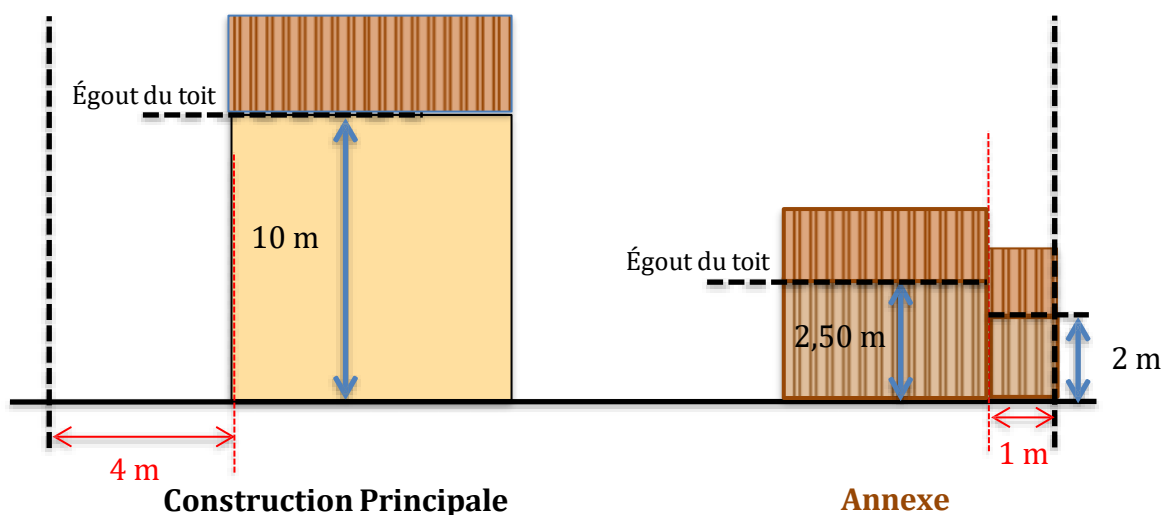
**2.15** - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

**2.16** - La hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.

**2.17** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.





### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

**2.18** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.19** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.20** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.21** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.22** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.23** - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.

**2.24** - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.

**2.25** - Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.26** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.27** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Epidermes

**2.28** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.29** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.30** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.31** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.32** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.33** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.34** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.35** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.36** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.37** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Constructions contemporaines

**2.38** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.18 à 2.37 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.39** Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.40** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### Eléments du Patrimoine à Protéger (EPP)

**2.41** - Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

**2.42** - Certains immeubles, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques (au titre des monuments historiques par exemple), ont été identifiés.

**2.43** - Les éléments architecturaux isolés protégés (hors périmètre de protection de monuments historiques et hors zone UH) sont précisés au plan de zonage du PLU par une étoile rouge.

**2.44** - En zone UE, le Château de la Sauque (EPP1) est concerné par cette protection.

**2.45** - Pour toute démolition partielle ou totale des éléments bâtis concernés par ces dispositions, un permis de démolir doit être au préalable obtenu.

**2.46** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

**2.47** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**2.48** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum

de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.49 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.50** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.51** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.52** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.53** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.54** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.55** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.56** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.57** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.58** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.59** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements\* sont soumis à autorisation.

**2.60** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.61** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

**2.62** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.63** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**2.64** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.65** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.66** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ◆ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

##### Accès\*

**3.8**- Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10**- Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à

4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque 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.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.18** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.19** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### ***Eaux usées***

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.25** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

**3.26** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**3.27** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

**3.27.1** Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

**3.27.2** Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.28** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

**3.29** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.30** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.31** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses

dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.32** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.33** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique.

### Déchets

**3.34** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.35** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.36** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.