

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux anciens répartis sur le territoire communal et existants au cadastre napoléonien.

Sont concernés les hameaux d'Avignon, de Barradey, de Guillaumot, du Chec, de Moras, de Ninon, d'Eyquem et de Bergey.

Il convient de préserver leur identité patrimoniale par une exigence architecturale particulière.

Toutes les zones UH sont protégées dans leur totalité et identifiées en éléments du patrimoine et de paysage à protéger (EPP).

Cette protection s'applique aux bâtiments, puits, lavoirs, anciens fours à pain, clôtures de murs en moellons et tout élément non cité mais ayant une valeur identitaire.

Toute édification de clôture nécessite une déclaration préalable.

Tout projet de démolition nécessite une demande de permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine à protéger et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

◆ 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**.

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>*)

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 - Sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de cinéma.

1.3 - Sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

Activités, usages et affectations des sols interdits

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

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

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

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

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

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

1.9 - Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole et forestière de la zone.

1.10 - La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

1.11 - 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.

1.12 – 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 2^{ème} catégorie :

➤ *RD108 - Avenue du Château (Ninon)*

- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 20 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 4 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'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

2.5 - Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

2.6 - Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

2.7 - Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit* n'excède pas 2,50 m.

2.8 - 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.

2.9 - 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 4 m minimum en retrait de ladite limite.

2.10 - Les piscines sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et qu'elles soient implantées à plus de 2 m de la limite séparative*.

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

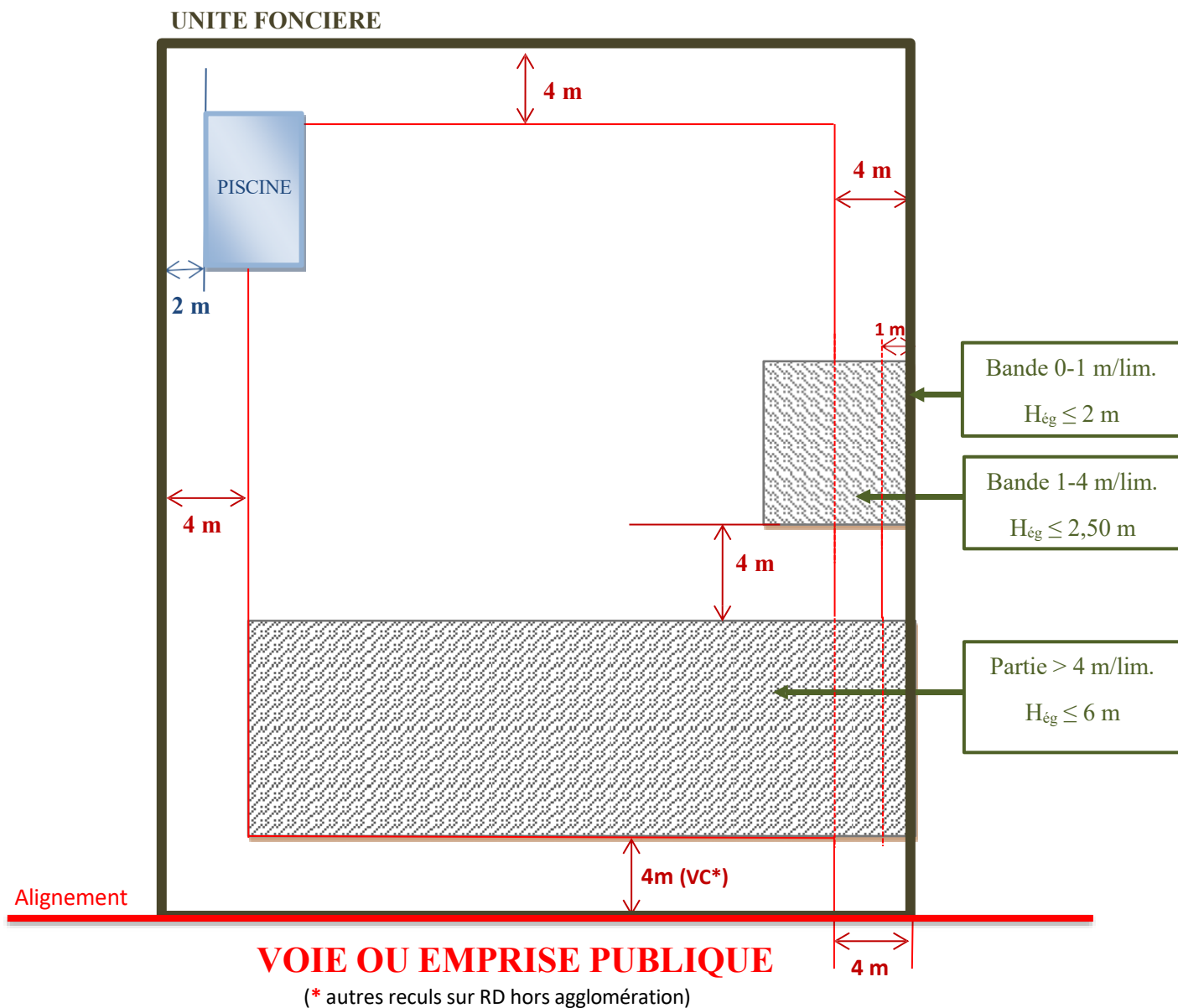
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

Emprise au sol*

2.14 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière*.



Emprise au sol $\leq 30\%$
 Espace en pleine terre $> 30\%$

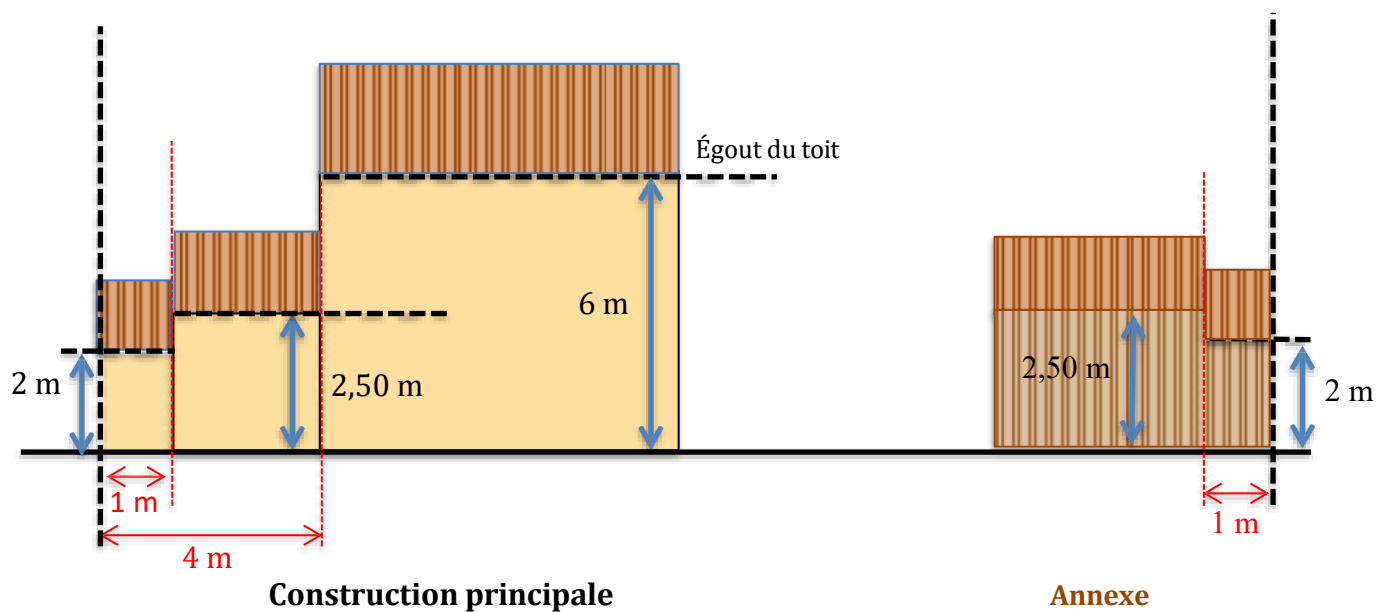
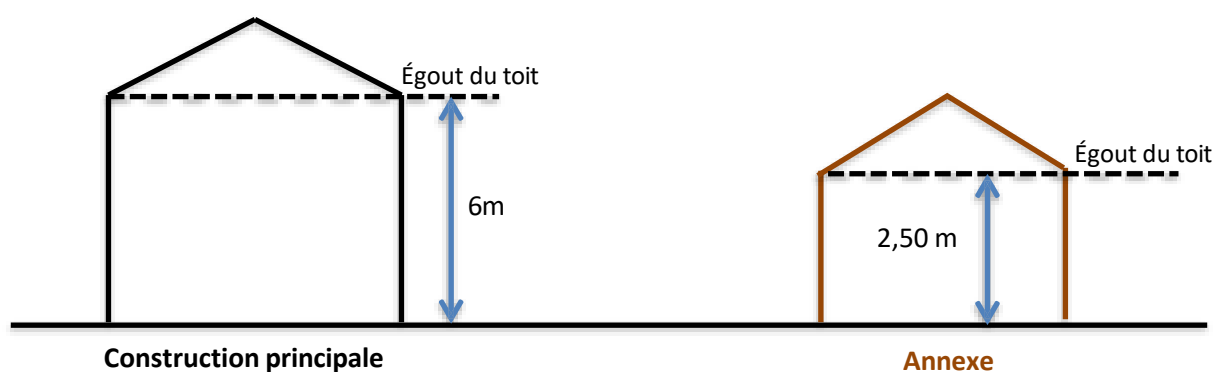
Hauteur* des constructions

2.15 - La hauteur des constructions (*hors annexes**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 6 m à l'égout du toit*.

2.16 - La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit*.

2.17 - La hauteur des constructions 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 ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

2.18 - 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 préserver la cohérence de la forme urbaine des hameaux anciens.

2.19 - Compte tenu du caractère de hameaux anciens 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.

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

2.21 - 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.

2.22 - 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.

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

Couvertures

2.24 - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

2.25 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

2.26 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes ayant une couverture en tuiles canal, la couverture doit être en tuiles canal exclusivement (*pas de tuiles romanes-canal, double-canal, méridionales ou autre*) en utilisant des tuiles de récupération pour le couvert, le faîtage, les arêtières, les génoises éventuelles et les double rives rondes ; et en utilisant des tuiles de récupération ou un panachage de tuiles de récupération et tuiles neuves ton vieilli ou la totalité en tuiles neuves ton vieilli pour le courant. Les tuiles de courant à ergots (ou talons) et/ou les crochets en cuivre ou les clous cuivre sont acceptés afin de maintenir les tuiles et d'en diminuer le glissement.

2.27 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises doivent être restaurées conformément aux règles de l'Art.

2.28 - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit et présenter une surface maximale de 0.8 m². Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

2.29 - 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.

2.30 - 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.

Façades

2.31 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des ouvertures).

2.32 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Épidermes

2.33 - 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.

2.34 - 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.

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

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

2.37 - 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.

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

2.39 - 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 couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre. Toute autre teinte est interdite.

Menuiseries

2.40 - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

2.41 - Les menuiseries doivent être placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

2.42 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) en bois existantes doivent être restaurées ou remplacées à l'identique.

2.43 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

2.44 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets (gris clair, blanc cassé, gris-beige) et des

teintes plus sombres pour les portes d'entrée (bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite).

2.45 - Les stores de protection et 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.

Bâtiments annexes*

2.46 - Les bâtiments annexes* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou bardés de planches verticales traitées par étuve ou lasure incolore ou brune, et couverts de tuiles en terre modèle "canal" ou "romane" de ton vieilli.

◆ 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 1,80 m 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 murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.
- 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 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.

Éléments du Patrimoine à Protéger (EPP)

2.54 - 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.

2.55 - Les hameaux anciens, classés en zone UH, sont concernés par cette protection.

Le patrimoine remarquable dans les hameaux anciens est composé de bâtiments, puits, lavoirs, anciens fours à pain, clôtures de murs en moellons et tout élément non cité mais ayant une valeur identitaire.

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

2.57 - 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.

Tenue des terrains

2.58 - 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.

2.59 - 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

2.60 - Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre* et faire l'objet d'un traitement paysager.

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

2.62 - 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.

2.63 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

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

2.65 - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

2.66 - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

2.67 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

• Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m² de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m² de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- Hébergement ou hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place de stationnement par chambre
 - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m² pour l'espace réservé aux livraisons
 - Bureau :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface
 - Restauration :
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface accessible au public
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface non accessible au public
 - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m² pour l'espace réservé aux livraisons
- 2.68** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.
- 2.69** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.
- 2.70** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

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 nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions.
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

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

3.4 - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut

constituer un danger pour la circulation.

3.5 - 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.

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*

3.6 - 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.

3.7 - 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.

3.8 - 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 4,00 m.

3.9 - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 3,5 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,).

3.10 - 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.

3.11 - 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.

3.12 - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.13 - 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.

3.14 - 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.

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

3.16 - 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

3.17 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la

règlementation 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.

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

Eau potable

3.19 - 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.

3.20 - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

Assainissement

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

Eaux usées et industrielles

3.22 - 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.

3.23 - 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.

3.24 - 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.

3.25 - 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 :

- 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.

- 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.

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

Eaux pluviales

3.27 - 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.

3.28 - 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.

3.29 - Pour tout projet d'extension* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m², 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

3.30 - 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.

Déchets ménagers

3.31 - Toutes les constructions 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.