

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond aux secteurs d'habitat les moins denses de la commune dans lesquels l'intérêt paysager doit prévaloir et la faible densité doit être maintenue. Elle participe au maintien du paysage.

La zone UP comprend des sous-secteurs indicés « i » situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

- ◆ 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**. Est concernée :
 - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (10 et 30 m de part et d'autre de la voie).

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 - Destination de commerce et activité de service,

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

1.5 - En sous-secteur UPi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UPi, la création de logement.

Activités, usages et affectations des sols interdits

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

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

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

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

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

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

1.12 - 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.

1.13 - En sous-secteur UPi, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Les annexes* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)

- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

1.14 - 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.

1.15 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 repérés.

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*

➤ *RD109 - Avenue du Reys*

- 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.

◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 4^{ème} catégorie :

➤ *RD109^{E2} - Chemin Curtaut*

- de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,

- de 8 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'ordonnancement de la façade ;
- Pour les annexes*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

2.5 - Terrain bordant une voie publique ou une emprise publique existante ou projetée et présentant une façade sur voie de plus de 15 m (en premier rang) :

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait des limites séparatives.
- 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.

2.6 - Terrain ne bordant pas une voie publique ou emprise publique existante ou projetée, ou présentant une façade sur voie de moins de 15 m, ou desservi par un chemin d'accès (en second rang) :

- Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait minimum de 8 m.
- Les extensions ou surélévations d'une construction principale (*hors annexes*) existante et achevée au 01/01/2018 peuvent être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 6 m.
- Les annexes* peuvent être implantées en deçà de ce retrait, avec un retrait minimum de 4 m. 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 - En premier rang, 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 8 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 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres 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 20 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.

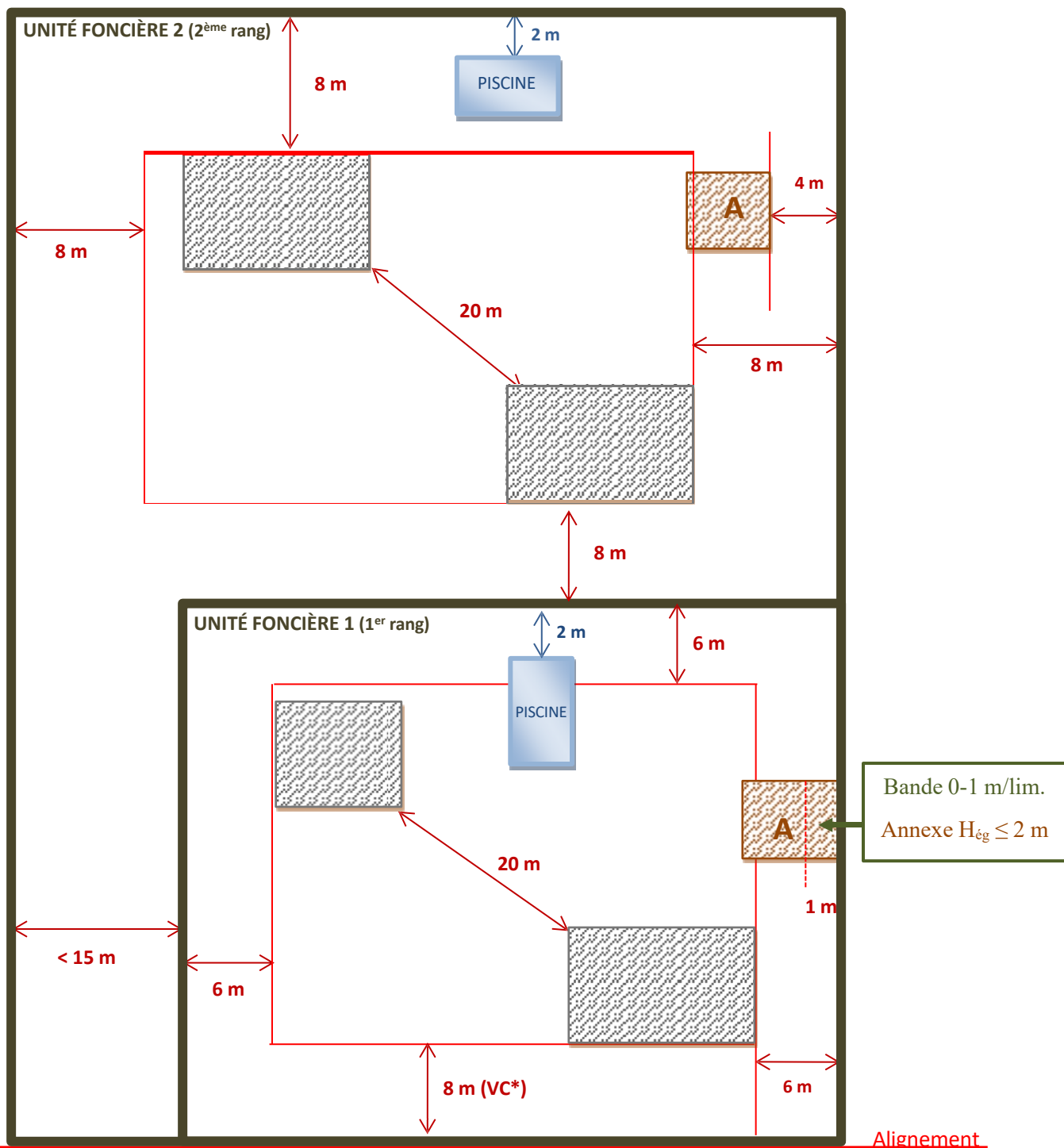
Zone tampon paysagère*

2.13 - Lorsqu'une zone tampon paysagère est indiquée graphiquement sur le plan de zonage, toute construction est interdite dans cet espace. La zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Emprise au sol*

2.14 - En premier rang, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière*.

2.15 - En second rang, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière*.



VOIE ou EMPRISE PUBLIQUE

(* autres reculs sur RD)

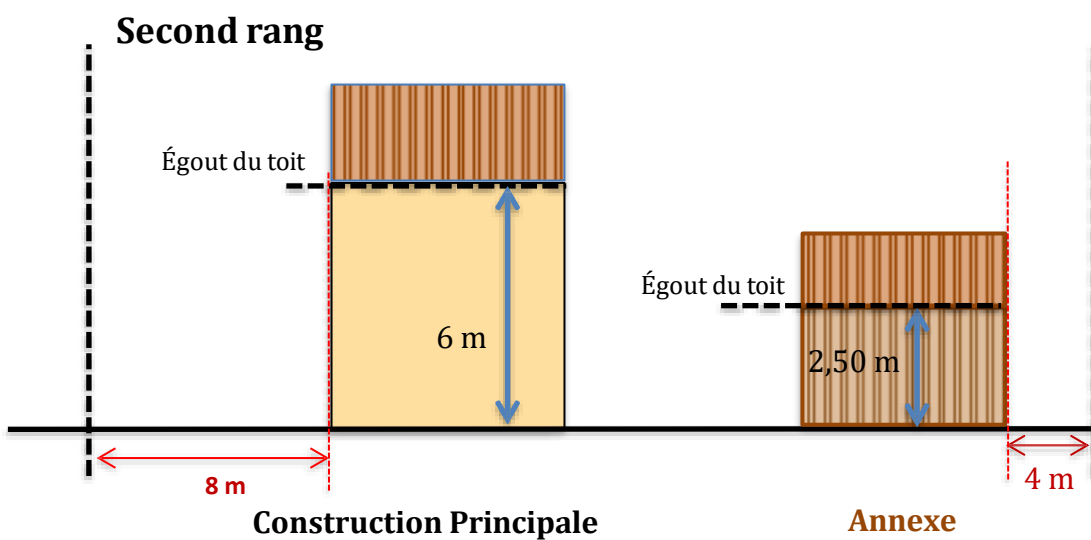
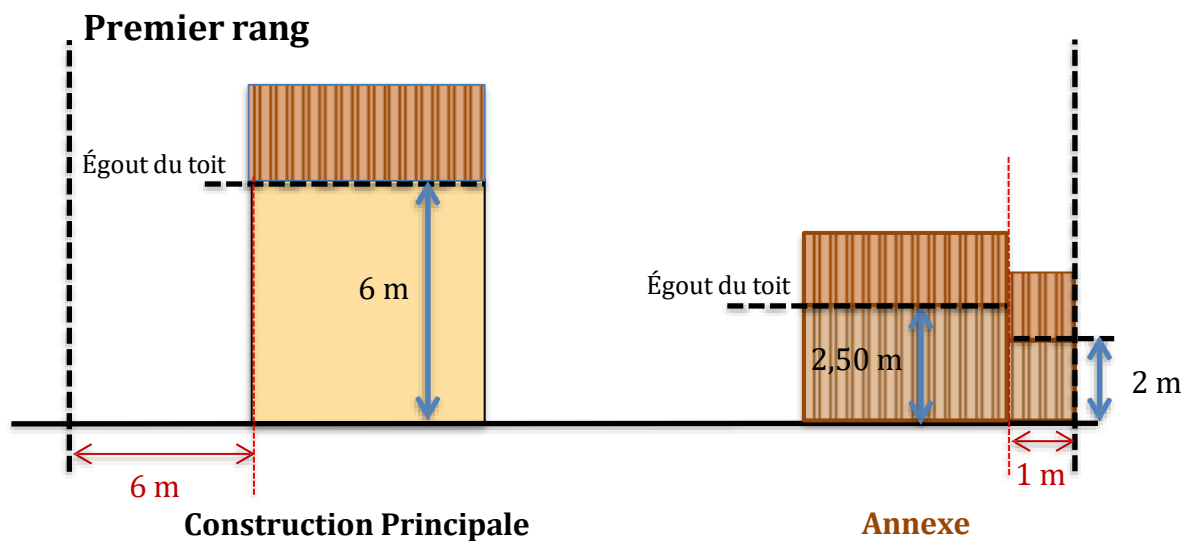
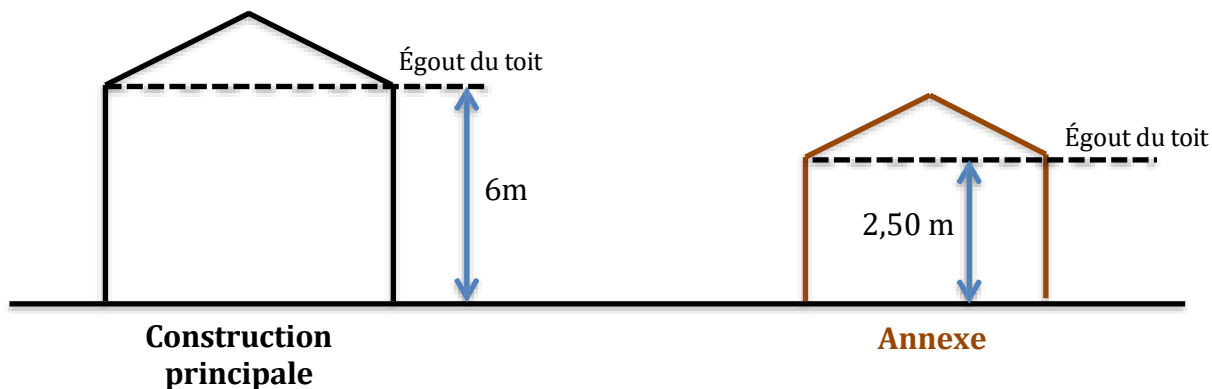
| 1 ^{er} rang | 2 ^{ème} rang |
|------------------------------|------------------------------|
| Emprise au sol ≤ 30% | Emprise au sol ≤ 20% |
| Espace en pleine terre > 60% | Espace en pleine terre > 70% |

Hauteur* des constructions

2.16 - La hauteur des constructions (*hors annexes**) est limitée à 6 m à l'égout du toit*.

2.17 - La hauteur des annexes* est limitée à 2,50 m à l'égout du toit*.

2.18 - En premier rang, 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.



◆ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant avec une attention particulière pour leur insertion paysagère.

2.19 - 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.

2.20 - 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. 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.

2.22 - 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 - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

2.24 - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

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

Couvertures

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

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

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

2.29 - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

2.30 - 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.

2.31 - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édifices 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

2.32 - 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.

2.33 - 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.

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

2.35 - 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.

2.36 - 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.

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

2.38 - 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

2.39 - 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 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

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

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

2.42 - 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

2.43 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.19 à 2.42 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*

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

2.45 - 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.

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

Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

2.46 - 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.

2.47 - En sous-secteur UPi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « ⁱ » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

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 ⁱ 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) sans excéder 1,80 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 » ⁱ 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 ⁱ, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique,

l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

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

2.51 - 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.

2.52 - 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.

2.53 - 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 - En premier rang : un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre* et faire l'objet d'un traitement paysager.

2.57 - En second rang : un minimum de 70 % de la superficie de l'unité foncière* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre* et faire l'objet d'un traitement paysager.

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

2.59 - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure

à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

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

2.61 - 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.

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

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

2.64 - 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 publiques ou aux contraintes techniques du terrain.

◆ Stationnement

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

2.66 - 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.

2.67 - 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.

2.68 - 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 :

- 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

2.69 - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

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

2.72 - Pour les immeubles collectifs d'habitation, il est imposé la création de 2 m² de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m² 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 nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 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 2 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.

3.6 - 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*

3.7 - 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.

3.8 - 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.

3.9 - 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.

3.10 - 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,...).

3.11 - 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.

3.12 - 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.

3.13 - 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.

3.14 - 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.

3.15 - 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.

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

3.17 - 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.

3.18 - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 40 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) ;

♦ 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.

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 :

- 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.

3.28 - 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
ZONE UP

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'écêtement 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 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

3.32 - 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 ménagers

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.