

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# BRANNE

---

Élaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 8/04/2016  
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 5/12/2017  
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2018 au 02/07/2018  
PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 13/12/2018.  
1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

Pièce n°3 : REGLEMENT

---

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES





# **1. RÉGLEMENT APPROUVÉ**



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »

**La zone 1AU** est une zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public, et dans une moindre mesure de commerces. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

**Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif.**

**La zone 2AU** qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat.

**L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone ne pourra donc être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une procédure de révision du présent PLU.**

**La zone 2AU est donc inconstructible.**

# 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

#### **EN ZONE 1AU :**

**1.2** - Destination d'exploitation agricole et forestière,

**1.3** – Sous-destination d'artisanat, commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

#### **En zone 2AU :**

**1.5** – Toute nouvelle construction est interdite.

### 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 et de caravanage.

**1.11** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

**1.12** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1.13** - Les constructions non interdites sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU.

**1.14** - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

**1.15** – Les sous-destinations de commerce de détail et de bureau sont autorisées à condition que les surfaces de vente ou de bureau n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>.

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

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

**2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions devront respecter les reculs indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, et s'implanter :

- A 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la RD 19,
- A l'alignement, 3 mètres ou 5 mètres des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.2** - A l'intérieur des marges de recul peuvent également être autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et chacun n'excédant pas 50 cm par rapport au nu de la façade, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

**2.3** - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

**2.4** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

**2.5** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres

**2.6** - 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.

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

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

**2.8** – Non règlementé

#### Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.9** - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

### Hauteur des constructions

Définition : la hauteur est mesurée par rapport **au niveau naturel** du terrain d'assiette du projet.

**2.10** – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

**2.11** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet.

**2.12** - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

### Volumétrie et aspect général

**2.13** - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

**2.14** - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

**2.15** - Les baies visibles de la voie 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.

**2.16** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

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

### Toitures

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

**2.19** - Les toitures terrasses sont autorisées.

**2.20** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### Epidermes

**2.21** - 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.

**2.22** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. 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.

### Menuiserie

**2.23** - Les couleurs vives sont interdites.



**2.24** - 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 déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.25** - 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, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée : bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

**2.26** - Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

### Clôtures

**2.27** - L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

**2.28** - 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.

**2.29 – Sur l'espace public, sont uniquement autorisés :**

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- Les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

**2.30 – Sur les limites séparatives, sont autorisés** les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et qui :

- Seront obligatoirement enduits.
- S'implanteront sur une longueur de 4 mètres maximum en continuité du bâti existant.

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces non bâtis en pleine terre

**2.31** - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50% de l'espace non bâti.

**2.32** - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**2.33** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

### Plantations

**2.34** - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.35** - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

**2.36** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.37** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## STATIONNEMENT

**2.38** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.39** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / y m<sup>2</sup> de surface ou autre), le calcul s'effectue pour chaque tranche ; le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, de la surface et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

La surface du projet est celle déclarée dans la demande d'autorisation par destination, soit la surface de plancher ou encore surface accessible ou non au public (commerce et artisanat).

**2.40** - Pour les cas non prévus au règlement par destination, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ; les autorités compétentes calculeront par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

**2.42** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

### Habitation :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement pour 4 logements

### Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>

### Commerce :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>

## 3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Voirie

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. 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 : 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 d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- 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 d'au moins douze mètres (12m) dont cinq mètres (5m) de chaussée.

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

**3.4** - 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.

**3.5** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### 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 nouvel 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 3,50 mètres.

**3.9** - 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.

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.

**3.10** - 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.

**3.11** - 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.

**3.12** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.13** – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

#### **3.14 – Accès sur routes départementales hors agglomération :**

Afin de permettre une meilleure lisibilité des règles applicables en cas de demande d'accès sur les routes départementales sur les secteurs concernés, la commune est invitée à reporter dans le règlement écrit les dispositions suivantes :

- Les nouveaux accès sur les RD 18, classée en 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 18, de 2ème catégorie, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.
- Les nouveaux accès sur la RD 19, classée en 3ème catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.
- Le Centre Routier Départemental du Libournais devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

#### **Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**3.15** – Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces en plein-air dédiés au stationnement des véhicules seront réalisés en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales (mélange terre pierre, dalles gazon...).

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**3.16** - 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.

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

### Eau potable

**3.18** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### Assainissement

**3.19** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### Eaux usées domestiques

**3.20** – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**3.21** - 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.

**3.22** - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**3.23** - 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.

**3.24** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### Eaux pluviales

**3.25** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**3.26** – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**3.27** – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

### Autres réseaux

**3.28** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**3.29** - Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés,

obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.30** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.31** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront 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 ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### Déchets ménagers

**3.32** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

## **2. RÉGLEMENT MODIFIÉ**





# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU »

**La zone 1AU** est une zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public, et dans une moindre mesure de commerces. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

**Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif relié à un équipement en capacité de traitement des eaux usées au moment de sa livraison.**

**La zone 2AU** qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat.

**L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone ne pourra donc être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une procédure de révision du présent PLU.**

**La zone 2AU est donc inconstructible.**

# 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

#### **EN ZONE 1AU :**

**1.2** - Destination d'exploitation agricole et forestière,

**1.3** – Sous-destination d'artisanat, commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

#### **En zone 2AU :**

**1.5** – Toute nouvelle construction est interdite.

### 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 et de caravanage.

**1.11** - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...

**1.12** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain d'assiette et après l'obtention d'un permis de construire

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1.13** - Les constructions non interdites sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans le document 3.0. du PLU.

**1.14** - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

**1.15** – Les sous-destinations de commerce de détail et de bureau sont autorisées à condition que les surfaces de vente ou de bureau n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>.

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

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

**2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions devront respecter les reculs indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, et s'implanter :

- A 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la RD 19,
- A l'alignement, 3 mètres ou 5 mètres des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;

**- pour les constructions d'habitat collectif, à 3 mètres minimum des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées ».**

**2.2** - A l'intérieur des marges de recul peuvent également être autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et chacun n'excédant pas 50 cm par rapport au nu de la façade, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

**2.3** - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

**2.4** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

**2.5** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait **de la construction par rapport aux autres limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la Hauteur (recul = H/2), avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.**

**- soit selon un retrait de la construction au moins égal à la moitié de la Hauteur (recul = H/2), avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.**

**2.6** - 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.

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

**2.8** - **Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs**

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

**2.8** – Non règlementé

#### Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions, et notamment les piscines, enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

**2.9** - L'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

### Hauteur des constructions

Définition : la hauteur est mesurée par rapport **au niveau naturel** du terrain d'assiette du projet.

**2.10** – La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

**2.11** – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette du projet.

**2.12** - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

### Volumétrie et aspect général

**2.13** - Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

**2.14** - Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

**2.15** - Les baies visibles de la voie 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.

**2.16** - Les menuiseries doivent être placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

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

### Toitures

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

**2.19** - Les toitures terrasses sont autorisées.

**2.20** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### Epidermes

**2.21** - 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.

**2.22** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. 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.

## Menuiserie

**2.23** - Les couleurs vives sont interdites.

**2.24** - 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 déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.25** - 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, sable et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée : bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite.

**2.26** - Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

## Clôtures

**2.27** - L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

**2.28** - 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.

**2.29 – Sur l'espace public, sont uniquement autorisés :**

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- Les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

**2.30 – Sur les limites séparatives, sont autorisés** les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et qui :

- Seront obligatoirement enduits.
- S'implanteront sur une longueur de 4 mètres maximum en continuité du bâti existant.

## **CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces non bâtis en pleine terre

**2.31** - L'espace non bâti doit correspondre au minimum à 30 % de la superficie de l'unité foncière. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à 50% de l'espace non bâti.

**2.32** - Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**2.33** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

## Plantations

**2.34** - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.35** - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

**2.36** - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2.37** - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## STATIONNEMENT

**2.38** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.39** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / y m<sup>2</sup> de surface ou autre), le calcul s'effectue pour chaque tranche ; le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, de la surface et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

La surface du projet est celle déclarée dans la demande d'autorisation par destination, soit la surface de plancher ou encore surface accessible ou non au public (commerce et artisanat).

**2.40** - Pour les cas non prévus au règlement par destination, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ; les autorités compétentes calculeront par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

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

**2.42** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

### Habitation :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement pour 4 logements

### Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>

### Commerce :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
- Pour les livraisons : 1 place minimum pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>

## 3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Voirie

**3.1** - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. 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 : 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 d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- 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 d'au moins douze mètres (12m) dont cinq mètres (5m) de chaussée.

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

**3.4** - 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.

**3.5** - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

#### 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 nouvel 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 3,50 mètres.

**3.9** - 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.



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.

**3.10** - 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.

**3.11** - 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.

**3.12** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.13** – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles 3.1 à 3.5.

#### **3.14 – Accès sur routes départementales hors agglomération :**

Afin de permettre une meilleure lisibilité des règles applicables en cas de demande d'accès sur les routes départementales sur les secteurs concernés, la commune est invitée à reporter dans le règlement écrit les dispositions suivantes :

- Les nouveaux accès sur les RD 18, classée en 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.
- Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 18, de 2ème catégorie, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.
- Les nouveaux accès sur la RD 19, classée en 3ème catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.
- Le Centre Routier Départemental du Libournais devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

#### **Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**3.15** – Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces en plein-air dédiés au stationnement des véhicules seront réalisés **à hauteur de 50% des places proposées** en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales (mélange terre pierre, dalles gazon...).

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**3.16** - 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.

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

### Eau potable

**3.18** - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### Assainissement

**3.19** - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### Eaux usées domestiques

**3.20** – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

**3.21** - 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.

**3.22** - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

**3.23** - 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.

**3.24** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### Eaux pluviales

**3.25** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**3.26** – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

**3.27** – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacuées vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

### Autres réseaux

**3.28** - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**3.29** - Pour toutes les constructions, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés,

obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**3.30** – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

**3.31** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront 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 ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### Déchets ménagers

**3.32** - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.