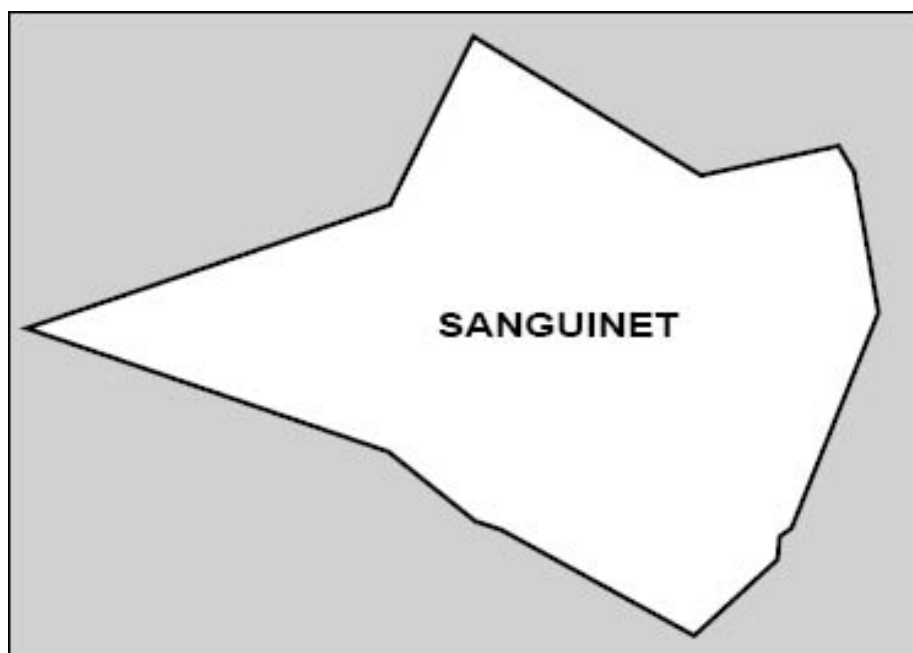


COMMUNE DE SANGUINET

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT D'URBANISME Extrait zone UH



PROJET DE PLU ARRETE
par délibération du Conseil Municipal

le...25/06/2018

PROJET DE PLU
Soumis à ENQUETE PUBLIQUE

Du ...8/01/2019.....au ...8/02/2019...

PLU APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal

le06 JUIN 2019.....

SANGUINET l'esprit village
landes - aquitaine

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°15-37e

CHAPITRE 2

UH : ZONE URBAINE DE HAMEAU

La zone UH , zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.3 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.4 **Toute construction ou installation non destinée à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement, (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier) et d'implantation de services publics**
- 1.1.5 **Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ces demandes pourront être refusées lorsque ces constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, (article L 121-8 du Code de l'Urbanisme).**

Carrières

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

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.1.8 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.2 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.3 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.4 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...).
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.6 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION : la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 46 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.
- 2.1.5 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface¹ définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.6 Les constructions, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.
- 2.2.7 Toutefois, elles pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle) dans les cas suivants :
- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
 - Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.
- 2.2.8 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives-
- 2.2.9 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...
- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :
- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
 - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- 2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 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, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **ELEMENTS BATIS A PROTEGER**

- 2.5.12 Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à protéger ou à mettre en valeur.

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES****Constructions existantes**

- 2.5.13 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" 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.

Couvertures

- 2.5.14 Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.15 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.16 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.
- 2.5.17 Les égouts et faitages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.18 Les toitures terrasses pourront être admises si elles ne dépassent pas 25 % de la surface de couverture de la construction.

Façades

- 2.5.19 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.20 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.21 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur), les baies vitrées ne sont pas interdites.

Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.23 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

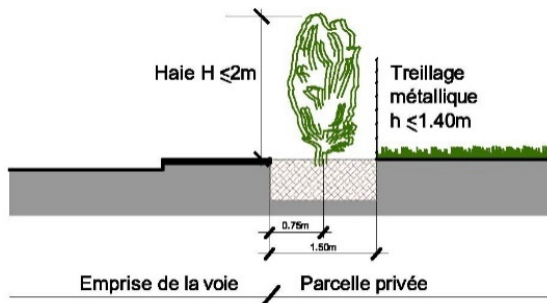
- 2.5.24 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.25 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.
- 2.5.26 Il est autorisé la restauration d'un bâtiment originellement couvert en chaume, la ré implantation d'un bâtiment couvert en chaume ou bien la construction de bâtiments neufs reprenant les volumes, les modes constructifs, les matériaux et les colorations de bâtiments traditionnels landais couverts en chaume

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.27 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traitées en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.28 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.29 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 2.5.30 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.
- 2.5.31 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,20 m.
 - Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
 - Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement au minimum de 1,50 m afin de permettre l'implantation d'une haie vive d'essences locales.
 - Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après :



- 2.5.32 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum 50% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
- 2.6.4 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.5 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.6 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.7 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).
- 2.6.8 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.9 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.10 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.11 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel 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 devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 46.
- 3.1.6 Un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.
- 3.1.7 Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie.

◆ VOIRIE

- 3.1.8 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.9 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au

regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 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.
- 3.2.7 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 conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 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) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ **ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ **COLLECTE DES DECHETS**

- 3.2.13 Pour toute opération d'aménagement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.