

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 033-213300494-20241219-2024_12_19BIS-DE



Plan Local d'Urbanisme

P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)



Approbation
le 19 décembre 2024

3. REGLEMENT

3.1. Règlement écrit



ZONE AUx

 Des parcelles en zone AUx peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

AUx : zone à urbaniser à vocation économique

La zone AUx est une zone à urbaniser à vocation économique, destinée à accueillir des activités économiques secondaires ou tertiaires, ainsi que les équipements ou logements liés au fonctionnement de ces activités.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique en zone AUx, en complémentarité des règles graphiques et écrites.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUx 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Interdite
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Autorisée
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Admise sous conditions*
Entrepôt	Admise sous conditions*
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé

Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Admis sous conditions*
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- **Les constructions et installations destinées à des activités d'industrie ou d'entrepôt** sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.
- **Les dépôts et stockages de véhicules neufs ou d'occasion, ou de matériaux**, à condition qu'ils soient liés à une activité économique de la zone, et qu'ils soient masqués par un écran végétal ou une palissade.
- **Les constructions destinées à l'habitation** sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
 - d'une surface de plancher maximale de 100 m².

Article AUx 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUx 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89, conformément au règlement graphique.

2/ Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, lesquelles pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de recul.

Dans le cas de terrain d'angle, cette marge de recul s'applique uniquement par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès. La marge de recul à ménager par rapport à la voie ne desservant pas la parcelle devra être de 5 mètres minimum mesurés depuis la limite d'emprise publique.

3/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- 1/ Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- 2/ En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- 3/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

- 1/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.
- 2/ Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation, lesquelles devront être implantées :
 - Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
 - Soit à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives pour les annexes et les piscines. Le total des annexes n'excèdera pas une superficie de 50 m² d'emprise au sol.

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

Non réglementé

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

L'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des ombrières et ombrières solaires recouvrant les aires de stationnement, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article AUx 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Hauteur des constructions d'habitation

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture ou au point haut de l'acrotère, est fixée à 7 mètres (R+1 maximum). Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 mètres ou à 4 m du point haut de l'acrotère.

Hauteur des constructions d'activités et d'équipements

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère dans une bande de 5 mètres comptés à partir de la marge de recul s'imposant par rapport à l'axe de la voie jouxtant le terrain.
- 12 m à l'égout du toit dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89.
- 16 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère au-delà.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Enseignes

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

1/ Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

2/ Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) que le bâtiment destiné à l'activité.

3/ Les extensions et annexes des habitations existantes devront présenter un aspect harmonieux avec le bâtiment principal.

Toitures des constructions

1/ Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate.

2/ Les toitures en pente seront inclinées à 37% maximum. Les toitures à 4 pans sont interdites. Les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm mais déconseillés ; ils devront être traités de façon contemporaine et qualitative.

3/ Les toitures planes des constructions d'activités de 100 m² d'emprise au sol et plus seront obligatoirement végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Couvertures :

En dehors des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. La dérogation à cette règle est possible en cas de mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies.

Les immeubles conçus avec des tuiles plates ou mécaniques avant la date d'approbation du PLU peuvent conserver leurs dispositions.

Toute autre teinte (gris, noir, ...) pourra être autorisée si les constructions voisines sont couvertes de tuiles d'une autre teinte, et dans une recherche d'harmonie d'ensemble avec ces constructions.

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être limitées aux besoins (éclairage naturel du dernier niveau en particulier).

L'ordonnancement avec les ouvertures existantes et l'équilibre de composition entre la façade et la toiture doivent être recherchés.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades des constructions d'activités

Toutes les façades devront être traitées avec soin. Toutefois, les façades visibles depuis les espaces publics ou les espaces habités devront faire l'objet d'un traitement qualitatif supérieur : bardage bois de lames verticales sur tout ou partie de la façade, valorisation par des plantations d'essences locales et variées en pied de façade (voir liste en annexe 1 du présent règlement), etc.

Les matériaux et coloris doivent être définis pour être en harmonie avec le traitement des espaces publics et clôtures.

La mise en œuvre de matériaux contemporains, dans une utilisation brute sera à privilégier (bois, métal, verre, polycarbonate, béton, ...). Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Le nombre de matériaux différents sur un même bâtiment est limité à 3.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier.

L'emploi de couleurs vives est interdit. Elles pourront être utilisées sur des éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les couleurs et matériaux des façades doivent être travaillés pour mettre en avant des effets volumétriques.

Les façades doivent être composées de façon harmonieuse et dans une écriture contemporaine (homogénéité des formes, alignement...). L'ensemble de la construction devra proposer une écriture architecturale cohérente.

Les ouvertures devront être rectangulaires. Les ouvertures aux formes cintrées sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées avec soin, dans une écriture contemporaine.

Elles doivent être positionnés de façon à être non visibles depuis la rue, il est interdit de les positionner sur les façades sur rues.

Les descentes d'eaux pluviales devront respecter la teinte définie pour le projet de construction et autant que possible être dans la même teinte que la façade sur laquelle elles sont fixées.

Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à privilégier : Ton neutres et clairs, volumes contemporains, Limitation du nombre de matériaux



Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à proscrire : utilisation gratuite de la couleur, sans lien avec la volumétrie du bâtiment, pas de cohérence dans le traitement des ouvertures, Biais gratuit, multiplication des matériaux



Devantures commerciales

Toutes les devantures commerciales devront être traitées avec soin, et devront privilégier des matériaux et coloris harmonieux avec les façades et l'espace urbain environnant.

Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi de couleurs vives ou fluorescentes est interdit, à l'exception d'éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les enseignes et devantures devront s'intégrer dans les alignements visuels des façades adjacentes pour éviter les ruptures d'harmonie.

Les rideaux de protection devront préserver l'aspect visuel du commerce en dehors des heures d'ouvertures (privilégier des rideaux métalliques à mailles ou micro-perforés par exemple).

Façades des constructions d'habitation et de leurs annexes

Traitement et teintes :

Les façades doivent être en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille, ...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les enduits devront être lissés, grattés ou talochés. Les enduits projetés ou écrasés sont interdits.



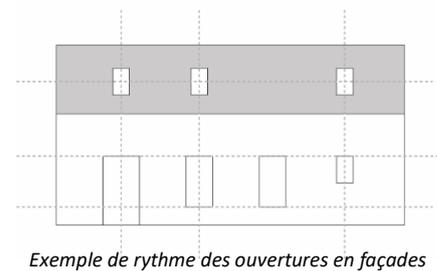
Les façades auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et les couleurs foncées sont interdites.

Les bardages sont autorisés, et peuvent être dans les coloris cités ci-avant ou dans les tons gris ou bruns. Les lames verticales sont à privilégier.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

La couleur des menuiseries extérieures doit être : gris, bleu, vert, rouge bordeaux, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux dans la composition d'ensemble des façades du bâtiment.



Installations techniques et enseignes

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol. Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles, extensions comprises, devront respecter les dispositions suivantes :

- La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
- Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
- Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
- L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Clôtures

Clôtures des espaces d'activités

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive constituée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe 1 du présent règlement). Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures des habitations existantes

Clôtures sur rue :

Les clôtures devront tenir compte des clôtures voisines (composition, hauteur, matériaux, ...) dans la mesure où celles-ci respectent les règles édictées ci-après et les principes des OAP le cas échéant. Elles devront être conçues en harmonie avec la construction de la propriété ainsi que les constructions voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre ;
- Ou d'un mur plein d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre. Les claustras occultants, panneaux occultants, canisses, voiles occultants, panneaux d'aspect plastique, clôtures en béton brut, grillages souples sont interdits.
- Et/ou d'une haie végétale, composée d'au moins 5 essences locales (voir liste en annexe 1 du présent règlement), éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret. Les haies monospécifiques formant un écran vert uniforme sont interdites (haies de thuyas, cyprès Leyland, ...).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite.

Les enduits des murs de clôtures auront une teinte claire se rapprochant de la pierre de Gironde. Les couleurs vives, les couleurs froides et le noir sont interdits.

Les grillages et barreaudages respecteront les mêmes teintes que les menuiseries : gris, bleu, vert, rouge, brun, blanc. Le noir et les couleurs vives sont interdites. Le choix des couleurs doit être harmonieux entre les menuiseries et les clôtures.

Dans le cas de restauration ou d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des dispositions différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce dans les 3 premiers mètres uniquement, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,

- Soit d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique composée au minimum de 5 espèces locales différentes (voir liste en annexe).

Dans le cas d'un mur plein, les dispositions permettant l'écoulement des eaux de pluie devront être appliquées.

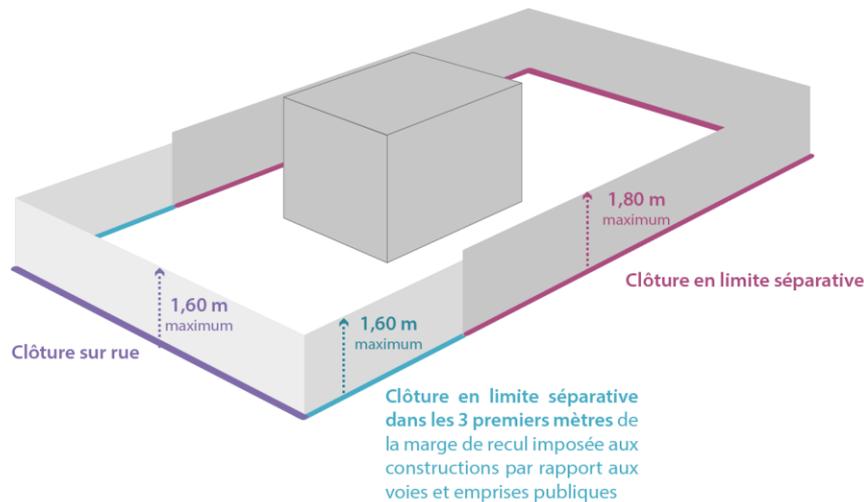


Illustration des règles de hauteur de clôture s'appliquant sur les différentes limites des terrains, celle entre la clôture sur rue et la construction, et celle sur les autres limites séparatives

Article AUx 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Se référer à la définition des espaces en pleine terre en page 7 du présent règlement écrit.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Traitement paysager et plantations

Les espaces de pleine terre seront plantés a minima d'un arbre de petit développement par tranche de 40 m² de pleine terre, et/ou d'un arbre de moyen développement par tranche de 80m² de pleine terre.

Arbre de petit développement	Sujet de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
Arbre de moyen développement	Sujet de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie, ...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales (voir liste en annexe 1 du présent règlement écrit), suffisamment denses pour être opaques.

La marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise de la RN89 devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée plantée.

Ombrage des aires de stationnement

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre une ou plusieurs solutions pour générer l'ombrage des aires de stationnement : plantations d'arbres, installations d'ombrières, etc. Si aucun dispositif n'est proposé, il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

Une aire de stationnement de 1000 m² et plus de surface d'un seul tenant sera obligatoirement couverte par des ombrières solaires sur au moins la moitié de la surface de cet espace.

Les ombrières ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

Article AUx 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUx 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut 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.
- Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès.

Traitement des accès

Les accès doivent être accompagnés par des bordures, et faire l'objet d'un traitement soigné et paysager (bandes ou espaces enherbés par exemple.)



Exemple d'accès borduré

Voirie

Conditions de desserte

- 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 et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
- L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 9 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article AUx 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

En présence d'un réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné, toute construction doit y être raccordée. En amont, des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.