

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	16
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	27
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	36
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	46
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	55
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....	64
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>72</b>
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	73
CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	83
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	87
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>91</b>
CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	92
CHAPITRE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	101

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 (selon l'art. 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LEOGNAN.

### ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les articles, L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les règles de débroussaillage en application du Code Forestier (article L 322-3 du dit code),
  - \* les installations classées.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les préconisations du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (Prévention des Risques majeurs), et les préconisations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières, pour ce qui concerne les règles constructives en zone d'aléa retrait gonflement des argiles, en vertu de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- |                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| - Chapitre I. :   | Zone UA,                            |
| - Chapitre II. :  | Zone UB,                            |
| - Chapitre III. : | Zone UC + secteur UCa,              |
| - Chapitre IV. :  | Zone UD + secteurs UDa, UDb et UD', |
| - Chapitre V. :   | Zone UV,                            |
| - Chapitre VI. :  | Zone UX,                            |
| - Chapitre VII. : | Zone UY.                            |

2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont :

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| - Chapitre VIII. : | Zone AU,   |
| - Chapitre IX. :   | Zone 2AUx. |

3. Les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont :

- |                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| - Chapitre X. :  | Zone A,                               |
| - Chapitre XI. : | Zone N + secteurs NT, NT1, NS et NS1. |

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n° 4 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque lot excepté pour le COS qui sera appliqué sur l'ensemble du terrain de l'opération.

2. Un minimum de 20 % de logements sociaux sera exigé pour tout programme de logements à compter de 5 logements et plus.

3. Un dépassement de COS, dans la limite de 20% du COS de la zone et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur et notamment l'arrêté ministériel du 3 Mai 2007.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le bourg ancien de Léognan, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement, en ordre continu et secondairement en semi-continu ou discontinu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins cinquante unités.
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.

10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les équipements nécessaires à un service public.

2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UA 11).

3. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UA 3 à UA 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y



compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UA 7) : ces constructions seront en tout point à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Dans le cas de constructions en ordre discontinu (Cf. article UA 7) : ces constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative,
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

### 1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.

- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement ; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

## 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

## 3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faîtage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

## 2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

a) Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UA 7) :

- Il n'est pas fixé de maximum pour l'emprise au sol de ces constructions dans la bande de 16 m à partir de l'alignement.
- Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain restante.

b) Dans le cas de constructions en ordre discontinu (Cf. article UA 7), l'emprise au sol de ces constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

### 2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

- 6 m 50, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6,50 m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 m 50 au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 9 m, mesurée à l'égout du toit et 12 m, mesurée au faîtage.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

#### a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement au moins par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

#### b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Salles de spectacles	Au moins une place de stationnement pour six fauteuils.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

#### c) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même. Exceptionnellement, il peut être autorisé à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, s'il justifie du caractère financièrement disproportionné entre le coût de réalisation des places de stationnement sur la parcelle et le coût de la construction elle-même.

## 3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Des locaux fermés et sécurisés, pour le stationnement des deux-roues non motorisés, devront être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, pour toute opération de logements collectifs, à raison d'un minimum de 1 place par logement.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Au-delà de la bande des 16m, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface du terrain et comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise un seul ensemble très homogène : le quartier des Peyreyres, opération collective dense où les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre continu et secondairement en semi-continu. Les capacités de constructions nouvelles y sont pratiquement inexistantes.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.



8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les équipements nécessaires à un service public.
2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UB 11).
3. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UB 3 à UB 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les Routes Départementales : les constructions devront respecter un recul au moins égal à 5m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Pour les autres voies :

- Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UB 7) : les constructions devront respecter un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Dans le cas de constructions en ordre discontinu (Cf. article UB 7) : les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### 2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative touchant une voie.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

### 1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

## 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

## 3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faitage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

## 2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain

### 2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les bâtiments à usage collectif, publics ou privés.
- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

- 6 m, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les bâtiments à usage collectif, publics ou privés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 9 m, mesurée à l'égout du toit et 12 m, mesurée au faîtage.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

• La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

• Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

• Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

#### a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement au moins par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

#### b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Salles de spectacles	Au moins une place de stationnement pour six fauteuils.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.



- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

### C) TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même. Exceptionnellement, il peut être autorisé à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, s'il justifie du caractère financièrement disproportionné entre le coût de réalisation des places de stationnement sur la parcelle et le coût de la construction elle-même.

## 3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Des locaux fermés et sécurisés, pour le stationnement des deux-roues non motorisés, devront être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, pour toute opération de logements collectifs, à raison d'un minimum de 1 place par logement.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les vastes ensembles de quartiers pavillonnaires qui forment la zone agglomérée de Léognan autour du bourg, mais aussi quelques hameaux plus isolés qui ont connu également un développement pavillonnaire.

Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.

La zone UC comporte un secteur UCa spécifiquement affecté aux lotissements anciens et récents ou encore à une zone d'habitat densifiée et disposant d'un coefficient d'occupation des sols plus élevé.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.

9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les équipements nécessaires à un service public.
2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UC 11).
3. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UC 3 à UC 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

### SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y

compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

## 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) 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.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum par rapport à ces limites de 4 m en zone UC et de 3 m en secteur UCa.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant, qui peut être implantée en limite séparative, à condition que la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3 m sur cette limite ou bien si l'extension s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative par rapport à la propriété voisine, à condition que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.
- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faitage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au minimum égale à 3 m.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, l'emprise au sol est portée à 40 % de la superficie du terrain en secteur UCa.

### 2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 5 m au faîtage.
- Pour les constructions annexes séparées implantées en limite séparative, la hauteur ne peut excéder 3m 50 au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.



## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

• La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

• Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

• Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement au moins par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

c) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Salles de spectacles	Au moins une place de stationnement pour six fauteuils.

• Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

• La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même. Exceptionnellement, il peut être autorisé à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, s'il justifie du caractère financièrement disproportionné entre le coût de réalisation des places de stationnement sur la parcelle et le coût de la construction elle-même.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond à deux réalités distinctes :

- Quelques localisations aux franges de l'urbanisation agglomérée de Léognan marqués par une urbanisation lâche le long des voies existantes, où peuvent subsister d'assez nombreuses "dents creuses", terrains délaissés par l'agriculture.
- Mais aussi quelques hameaux plus isolés qui ont connu également un développement pavillonnaire.

Elle comporte :

- un secteur UDa adapté aux particularités du bâti du centre de soins et de réadaptation de Châteauneuf. Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu. Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.
- un secteur UDb, au sein duquel des dispositions particulières sont édictées quant à la réglementation par rapport aux limites séparatives.
- un secteur UD', qui correspond aux zones de hameaux et au sein duquel des règles de COS sont définies.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins dix unités.

6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les équipements nécessaires à un service public.
2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UD 11).
3. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UD 3 à UD 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) 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.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, devront respecter un recul minimal de 7 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faitage ; au sein de la zone UDb, les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation devront obligatoirement être implantés avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'une et l'autre des limites séparatives.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.



4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au minimum égale à 4 m.

### **3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :**

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1. CALCUL DE L'EMPRISE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

### **2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :**

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

\* 6 m, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse en zone UD.

\* 9 m, mesurée à l'égout du toit, 12 m, mesurée au faîtage ou 9m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse en secteur UDa.

- La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 5 m au faîtage.

- Pour les constructions annexes, séparées, implantées en limite séparative, la hauteur ne peut excéder 3 m 50 au faîtage.

### 3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

• La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

• Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

• Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

• Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.

• Pour les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement au moins par logement.

- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
Salles de spectacles	Au moins une place de stationnement pour six fauteuils.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

c) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même. Exceptionnellement, il peut être autorisé à aménager une aire de stationnement

sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, s'il justifie du caractère financièrement disproportionné entre le coût de réalisation des places de stationnement sur la parcelle et le coût de la construction elle-même.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Au sein de la zone, le COS est non réglementé, sauf dans le sous-secteur UD' où il est fixé à **0,15**.

## CHAPITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts. Elle peut également accueillir ponctuellement des équipements touristiques et de loisirs.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
8. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.

2. Les équipements nécessaires à un service public et d'intérêt collectif.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.

- Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UX 11).

4. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UX 3 à UX 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.



## ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour la RD 651 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

- Pour les autres voies :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à 10 m.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain

### 2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 m au faîtage (toiture apparente) et 14 m à l'acrotère (toiture dissimulée).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout du toit, 9 m au faîtage ou 6m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

### 3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, dont les superstructures commerciales du type mâts-enseignes, etc ...).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Couleurs :

- Il sera recherché un aspect gai et coloré du front des installations.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles ci peut être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à usage industriel, artisanal et entrepôts	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

### 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les marges de retrait sur les limites de la zone, imposées à l'article UX 7 – alinéa 2, doivent être aménagées, de manière à constituer un écran de végétation d'au moins 4 mètres de large, dans lequel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE 6

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics permettent d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des restaurants, ainsi que des bureaux et services.
2. Les établissements industriels et artisanaux ainsi que les hôtels.
3. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
4. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
7. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des restaurants, ainsi que des bureaux et services.

2. Les équipements nécessaires à un service public.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- Qu'elles soient liées à l'activité commerciale et à la restauration.

- Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UY 11).

4. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UY 3 à UY 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.



## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante sans changement de destination à la date d'approbation du présent PLU (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 35 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la RD 651 (avenue de Bordeaux).
- 10 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à 10 m.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain

2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'activités commerciales ne peut excéder 15 m au faîtage (toiture apparente) et 14 m à l'acrotère (toiture dissimulée).

La hauteur des constructions à usage d'habitation liées à l'activité ne peut excéder 6 m à l'égout du toit, 9 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, dont les superstructures commerciales du type mâts-enseignes, etc ...).

Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Couleurs :

- Il sera recherché un aspect gai et coloré du front des installations.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles ci peut être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

• Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

• Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Restaurants	Au moins une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

• Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

• La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

• En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même. Exceptionnellement, il peut être autorisé à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, s'il justifie du caractère financièrement disproportionné entre le coût de réalisation des places de stationnement sur la parcelle et le coût de la construction elle-même.

### ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE 7

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

### CARACTERE DE LA ZONE UV

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics permettent d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

La vocation de cette zone est liée aux emprises de l'aérodrome de Bordeaux – Léognan – Saucats ainsi qu'à ses services annexes, hangars et stationnement.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements et installations liées à l'activité aéroportuaire, des restaurants, ainsi que des bureaux et services.
2. Les établissements industriels et artisanaux ainsi que les hôtels.
3. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
4. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :  
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
7. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.



## ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements et installations liées à l'activité aéroportuaire, des restaurants, ainsi que des bureaux et services. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, ces constructions sont autorisées à condition que soient prises en compte les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Les équipements nécessaires à un service public.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- Qu'elles soient liées à l'activité aéroportuaire et à la restauration.

- Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (cf. article UV 11).

4. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles UV 3 à UV 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante sans changement de destination à la date d'approbation du présent PLU (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE UV 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires pièce n° 8).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à 10 m.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour des motifs techniques justifiés liés à l'activité aéroportuaire, le code d'aménagement interne des bases aériennes faisant alors office de règle.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL**

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain

2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE UV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des hangars ne peut excéder 10 m au faîtage (toiture apparente) et 9 m à l'acrotère (toiture dissimulée).

La hauteur des autres constructions liées à l'activité aéroportuaire et à la restauration ne peut excéder 4 m à l'égout du toit, 6 m au faîtage ou 6m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour des motifs techniques justifiés liés à l'activité aéroportuaire, le code d'aménagement interne des bases aériennes faisant alors office de règle.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, dont les superstructures commerciales du type mâts-enseignes, etc ...).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Couleurs :

- Il sera recherché un aspect gai et coloré du front des installations.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles ci peut être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## **ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,40 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## CHAPITRE 8

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU peut se faire aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, en cours ou après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les établissements industriels ou entrepôts commerciaux.
2. Les bâtiments d'exploitation agricole dans le cadre d'exploitations nouvelles.
3. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
5. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.
10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le PADD :

1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à condition :

a) qu'elles portent sur un nombre minimum de 6 lots ou 6 logements.

b) qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

c) que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1, ne sont admis que :

a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

b) les constructions à usage de bureaux,

c) les constructions à usage de commerces,

d) les constructions à usage hôtelier et de restaurant,

e) les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,

f) les aires de jeux et sports ouverts au public,

g) les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,

h) les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

i) les aires de stationnement ouvertes au public.

3. Au sein des secteurs délimités au document graphique, en application de l'article L.123-1/16° du Code de l'Urbanisme, doivent être affectés à la catégorie « logements sociaux » au sens de l'article 55 de la loi SRU :

- un minimum de 100% des programmes de logements en SMS01

- 80% des programmes de logements en SMS02.

4. L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

5. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles AU 3 à AU 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi-tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre minimum de 1,5m ; toute piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3m.

## ARTICLE AU 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter un recul minimal :

- De 25 m pour les habitations par rapport à l'axe de la voie et de 20 m pour les autres constructions, le long des RD 109 et 214.
- De 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

### 1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

### 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

### 3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faîtage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES

- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 6 m 50, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6,5m mesurée à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- Pour les immeubles collectifs : 9 m, mesurée à l'égout du toit, 12 m, mesurée au faîtage ou 9 m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes séparées ne peut excéder 3 m 50 au faîtage.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant, et ce en tout point.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

#### a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : deux places de stationnement au moins par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public. Dans ce cas, les emplacements supplémentaires devront obligatoirement être réalisés sur le terrain d'assiette du projet.

#### b) Pour toute autre construction

Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface hors œuvre nette de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.



- Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées aux alinéas ci-dessus.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

## 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## 3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Des locaux fermés et sécurisés, pour le stationnement des deux-roues non motorisés, devront être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, pour toute opération de logements collectifs, à raison d'un minimum de 1 place par logement.

# ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## 1. PRINCIPE GENERAL

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aires de stockage et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 9

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU peut se faire aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, en cours ou après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

La zone a pour principale vocation les constructions à usage d'habitat, et en particulier pour le logement social.

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu, les constructions devront respecter un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

- Dans le cas de constructions en ordre discontinu, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### 2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative touchant une voie.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

### 1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

### 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

### 3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISÉES :

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m 50 au faitage.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AUX

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, d'urbanisation future, à long terme, inscrite au Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le PADD indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Celle-ci s'emploiera à respecter l'environnement actuel boisé dont le caractère sera largement maintenu. Pour bien marquer sa volonté dans ce domaine, la commune a décidé, en l'attente de schémas d'aménagement précis, de protéger tous les boisements existants sur les différents sites concernés par des Espaces Boisés Classés.

D'autre part, une partie de cette zone sera soumise à des contraintes de hauteur imposées par les servitudes liées à l'aérodrome de Bordeaux – Léognan – Saucats, ainsi qu'aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit de cette même plate-forme.

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Pour les routes départementales :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

- Pour les autres voies :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

#### **ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites.



2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, la distance minimale à respecter sera portée à 10 m.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

## **ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 10

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre la plus large partie du territoire communal. Elle concerne à la fois, bien sûr le prestigieux terroir viticole des graves "Pessac-Léognan", mais aussi toutes les zones classées par l'INAO en A.O.C.

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
3. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public.

9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.

10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- Qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.

- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (Cf. article A 11).

3. Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas d'hébergement de plain air, les équipements nécessaires (sanitaires, douches...) devront être installés dans des locaux existants.

4. Les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).

5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

6. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles A 3 à A 13.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être alimentée soit par un branchement au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau, soit par captage, forage ou puit particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que l'eau soit potable.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires pièce n° 8).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les RD 109, 214 et 651 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

- Pour les RD 111, 651E2 et 651E31 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

- Pour les autres voies :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3. Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.



4. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée à moins de 50 m du ruisseau de l'Eau Blanche, et à moins de 10 m des berges des autres cours d'eau (indiqués sur le plan de localisation des cours d'eau annexé au PLU), ou d'un plan d'eau. Les extensions des constructions existantes seront autorisées, dans une limite de 20m par rapport à l'Eau Blanche et dans une limite de 10m pour les autres cours d'eau.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse .

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m, mesurée à l'égout du toit, 10 m, mesurée au faîtage ou 7 m mesuré à l'acrotère dans le cas le cas d'une toiture terrasse.

- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

#### a) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles

- Soit en bac acier prélaqué, coloré.

- Soit en fibro-ciment coloré.

- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

## 5. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.

• La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.

• Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

• Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

- Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement.

### 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.

- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

### 2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 11

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle couvre essentiellement la forêt et les rives des ruisseaux.

En outre, un secteur NT est défini sur le site du Lac Bleu, spécifiquement destiné à accueillir des activités sportives, touristiques, et de loisirs, et les équipements et aménagements qui y sont liés. Des constructions publiques liées aux activités de gardiennage du site pourront être réalisées. La qualité du traitement et des plantations sera la règle.

De même un secteur NS a été défini pour toutes les installations sportives, de loisirs et d'hébergement touristique.

Un sous-secteur NS1 a été défini pour toutes les installations sportives et de loisirs, mais il n'autorise pas les constructions à usage touristique.

Un sous-secteur NT1 a été défini pour l'accueil spécifique de constructions destinées à l'hébergement touristique et des équipements et aménagements qui y sont liés.

Enfin, un sous-secteur NE totalement inconstructible est instauré le long des principaux cours d'eau, afin de permettre le maintien ou la restauration de la végétation des berges (corridors biologiques).

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

Au sein du sous-secteur NE, toute construction ou installation est interdite.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Au sein de l'ensemble de la zone et des sous-secteurs :

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2. Les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

3. L'extension des bâtiments agricoles existants, et la création de bâtiments agricoles à condition qu'ils soient implantés proximité immédiate des sièges d'exploitation.

4. La reconstruction des bâtiments existants, après sinistre, sous réserve d'appliquer les articles N 3 à N 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.

5. Pour les constructions existantes, à usage d'habitation individuelle, les agrandissements ainsi que les annexes, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute créée soit inférieure au tiers de la surface de plancher hors œuvre brute existante sur le terrain.

Et plus particulièrement :

7. Dans le secteur NT, des activités sportives, touristiques, et de loisirs, ainsi que les constructions publiques liées au gardiennage et voirie de desserte, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés.

8. Dans le secteur NS :

- les chambres funéraires dans l'enceinte du cimetière de Grand-Air,
- des installations sportives, de loisirs et d'hébergement touristique et voirie de desserte, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés.

9. Dans le secteur NS1, des installations sportives et de loisirs et voirie de desserte, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés.

10. Dans le sous-secteur NT1, des habitations légères de loisirs (HLL), des constructions destinées à l'hébergement et à l'accueil touristique, ainsi que les aménagements nécessaires au bon fonctionnement du site (voirie, parkings).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

##### 2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer auront au minimum 10m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

## ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'assainissement.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) 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.



## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au sein de l'ensemble de la zone et des sous-secteurs, excepté NT1 :

- Pour les RD 109, 214 et 651 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

- Pour les RD 111, 651E2 et 651E31 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

- Pour les autres voies :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Au sein du sous-secteur NT1 :

- les constructions devront respecter un recul minimal de 15m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

Au sein de l'ensemble de la zone et des sous-secteurs :

Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3. Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

Au sein de l'ensemble de la zone et des sous-secteurs, excepté NE :

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges des cours d'eaux indiqués sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

Au sein du sous-secteur NE :

5. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée à moins de 50 m du ruisseau de l'Eau Blanche, et à moins de 10 m des berges des autres cours d'eau (indiqués sur le plan de localisation des cours d'eau annexé au PLU), ou d'un plan d'eau. Les extensions des constructions existantes seront autorisées, dans une limite de 20m par rapport à l'Eau Blanche et dans une limite de 10m pour les autres cours d'eau.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

Dans le sous-secteur Nt1, ces règles ne s'appliquent pas, pour les habitations légères de loisirs (HLL), dès lors qu'elles seraient construites dans les arbres.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

### 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain

## 2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

- Dans le secteur Ns, la hauteur des bâtiments et installations sportives ne peut excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

## 3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

- Dans le sous-secteur Nt1, ces règles ne s'appliquent pas pour les habitations légères de loisirs (HLL), dès lors qu'elles seraient construites dans les arbres.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

#### a) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles
- Soit en bac acier prélaqué, coloré.
- Soit en fibro-ciment coloré.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

#### b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

### 5. CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci peut être constituée :

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

- Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20 m.
- Soit d'un grillage de teinte foncée.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m au dessus du sol naturel.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,40 m.
- Dégagement : 6 m.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

## 2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier. Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.