VILLE DE LÉOGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'Urbanisme

S O M M A I R E

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 13
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 37
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 49
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 61
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 71
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV 81
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 91
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 97
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 99
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx 111
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 115
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 111
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 123
ANNEXES 135
Les cours d’eau imposant un recul des constructions (application de l’article 7) 136

TITRE I - 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 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- 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 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.

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 + secteur UDa,
- 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 Ne, Nt et Ns.

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.

Toutefois, des adaptations mineures sont admises lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ET DEFINITIONS

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque lot.

2. Un minimum de **25 %** de logements sociaux sera exigé pour tout programme de logements à compter de 5 logements et plus.

ARTICLE 6. OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT A PROXIMITE DES BOIS ET FORETS

En application de l'article L. 134-6 du Code Forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

TITRE II - 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'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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 installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UA 2.

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^2 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.

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 à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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.

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, actuel ou projeté.

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions s'implanteront :

- Dans le cas de constructions en **ordre continu** ou en **ordre semi-continu** (Cf. article UA 7) : 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) : avec un recul au moins égal à **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.

- A l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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,

- 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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.

- Soit en **ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 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 SÉPARATIVES N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES

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., 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 les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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 d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**.

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

- Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. 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.

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.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 6,50 m mesurée à l'égout du toit, **9 m** mesurée au faîtage et 6,50 m 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

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 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.

• 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.

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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.

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^2 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^2, 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 de plus de 3 logements, à raison d'un minimum de une 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.

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^2.

Les aires de stationnement de plus 100 m^2 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 règlementé.

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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 installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UB 2.

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^2 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.

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 à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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 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, actuel ou projeté.

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions seront implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

a) **Pour les Routes Départementales** : avec 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.

b) **Pour les autres voies** :

- Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UB 7) : avec un recul au moins égal à **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) : avec un recul au moins égal à **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.

c) À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 SÉPARATIVES N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES

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., 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 les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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 d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**.

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

- Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

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

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 :

- **6,20 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage ou **6,20 m** 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

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 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.

• 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.

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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher-: sans objet. - Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.
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^2 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^2, 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 de plus de 3 logements, à raison d'un minimum de une 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^2 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 règlementé.

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'ordonnancement et le caractère architectural.

La zone UC comporte un ***secteur UCa*** *spécifiquement affecté aux lotissements anciens et récents et disposant d'un coefficient d'occupation des sols plus élevé.*

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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 installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UC 2.

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^2 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.

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 à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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.

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, actuel ou projeté.

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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions, seront implantées avec un recul au moins égal à **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. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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., 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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** au droit de la limite.

- 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., 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 les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

4. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

- Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. 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**.

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 **6,20 m**, mesurée à l'égout du toit, **9 m**, mesurée au faîtage ou **6,20 m** 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 3 m 50 au faîtage.

- Dans le cas d'une extension implantée en limite séparative la hauteur de la construction projetée n'excèdera pas 3 m sur cette limite.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

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 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.

• 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.

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) 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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher : sans objet.

	- Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher-: une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.
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^2 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^2, 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^2 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 règlementé.

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, en outre, 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'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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 installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UD 2.

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^2 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.

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 à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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.

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, actuel ou projeté.

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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **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. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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., 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 **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., 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 les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale.

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

3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

4. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**.

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

- Pour les piscines : le bord extérieur du bassin doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des constructions principales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

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

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 :

  * **6,20 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage ou **6,20 m** mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse **en zone UD**.

  * **9 m**, mesurée à l'égout du toit et **12 m**, mesurée au faîtage ou **9 m** 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 **3,50** m au faîtage.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

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 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.

• 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.

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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.
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^2 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^2, 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^2 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.)

Non règlementé.

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'établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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 installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UX 2.

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^2 et de plus de 2m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.

8. Le changement de destination à usage d'habitation.

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 d'une part 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, et d'autre part que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m^2 et qu'elle soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2. Les équipements à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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.

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, actuel ou projeté.

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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions seront implantées :

- Pour la **RD 651** : avec un recul au moins égal à **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** : avec un recul au moins égal à **10 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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., 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 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 :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

- 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 d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **8 m**.

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

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

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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 **6,20 m** à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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 matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

• Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

• Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

• Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en bac acier prélaqué.
- Soit en fibro-ciment coloré.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
- Soit en matériaux translucides.

• Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

• Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

3. ENSEIGNES

• Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.

• L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques 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.

• 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.

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 : 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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.
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^2 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^2, 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^2 d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus 100 m^2 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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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.

6. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UY 2.

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^2 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.

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 à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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.

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, actuel ou projeté.

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 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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à :

- **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.

2. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

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. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

4. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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.

- 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 d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

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

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 **6,20 m** à l'égout du toit et **9 m** au faîtage ou 6m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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 matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

• Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

• Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

• Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en bac acier prélaqué.
- Soit en fibro-ciment coloré.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
- Soit en matériaux translucides.

• Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

• Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

Nota : pour les bâtiments à usage d'habitation, seules les couvertures en tuiles sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

3.ENSEIGNES

• Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.

• L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

4. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques 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.

• 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.

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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher-: sans objet. - Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher-: une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.
Restaurants	Au moins une place de stationnement pour 10 m^2 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^2, 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 m²** d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus **100 m²** 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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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.

6. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UV 2.

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^2 et de plus de 2m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.

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 à usages collectifs.

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. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après 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.**

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, actuel ou projeté.

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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **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. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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, 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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.

- 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 d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **8 m.**

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

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

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 et **6 m** au faîtage ou **6 m** mesurée 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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 matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

• Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

• Les matériaux de façades utilisés seront :

- Les panneaux porteurs en ossature bois, avec bardage bois.
- Les bardages métalliques laqués
- La maçonnerie en agglomérés de béton enduit, soit en monocouche, soit en crépi sur enduits traditionnels, soit en briquette de Brach, soit de clins en bois.

• Les "portes avions" seront métalliques laquées.

• Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en bac acier prélaqué.
- Soit en fibro-ciment coloré.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
- Soit en matériaux translucides.
- Soit en bardeaux bitumineux.

• On évitera de multiplier sur le site le nombre de matériaux utilisés. Les constructions nouvelles devront s'intégrer au maximum à celles existantes.

• Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

Nota : pour les bâtiments à usage d'habitation, seules les couvertures en tuiles sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

d) Couleurs :

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

3. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques 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.

• 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.

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 m²**, 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 m²** d'espace libre.

Les aires de stationnement de plus **100 m²** 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.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone Up vise à autoriser en premier lieu l'évolution des bâtiments existants par la réalisation de changements de destination, d'extensions ou de surélévation modérées. Les constructions futures devront préserver le caractère patrimonial et paysager du site qui a vocation à connaitre une urbanisation modérée et intégrée à l'ordonnancement des constructions existantes. La zone Up dispose des capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettant d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Up caractérise le château de Léognan et ses abords immédiats accueillant les dépendances suivantes :

- ✓ une chapelle,
- ✓ un colombier
- ✓ trois volières
- ✓ un lavoir
- ✓ un kiosque à musique
- ✓ le pont des soupirs
- ✓ des écuries
- ✓ un bâtiment d'accueil et un manège.

SECTION I

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions industrielles et artisanales
- ✓ Les constructions agricoles et forestières
- ✓ Les bureaux
- ✓ Les entrepôts
- ✓ Les terrains de camping / caravanes
- ✓ les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
- ✓ les carrières et gravières,
- ✓ le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

- ✓ **Les réhabilitations et extensions des constructions à usage d'habitation** destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et le fonctionnement des établissements présents dans la zone
- ✓ les **réhabilitations**, **extensions**, **surélévations**, aménagements et à destination d'hébergement hôtelier de tourisme et de restauration, et celles à destination de commerce à condition d'être soigneusement conciliées avec la volumétrie et la composition des façades des bâtiments existants
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après sinistre.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.
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 mètres.
Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
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 mètres de l'alignement, actuel ou projeté.

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 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 UP 4 - RESEAUX DIVERS

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.

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
Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.
Réseaux 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 UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées au sein des polygones d'implantation (limites comprises) délimités sur le document graphique.

De plus, les extensions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées au sein des polygones d'implantation (limites comprises) délimités sur le document graphique.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder les limites des polygones d'implantation délimités sur le document graphique.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.
Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.
Les surélévations sont admises jusqu'à 3 mètres par rapport à la hauteur des constructions, ouvrages, installations et bâtiments existants.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

La situation des constructions existantes, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Façades

Sauf impossibilité technique, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible
Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.
Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction ainsi que le volume et le traitement de la toiture. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.
La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.
Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques 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.

ARTICLE UP 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 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers facilitant l'infiltration des eaux pluviales.
Les aires de stationnement de plus 100 m2 doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
Les dépôts éventuels ou aire de stockage des ordures ménagères doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Abrogé par la loi ALUR.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 9 - 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'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le P.A.D.D..

Localisées en périphérie du centre-ville, ces zones assureront la transition, principalement pour les deux premières, entre l'urbanisation dense du centre-ville et l'urbanisation plus distendue du bâti pavillonnaire moderne.

Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu pour les lotissements mais aussi en permis groupé pour des opérations à caractère social, public ou privé.

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

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, viticole ou sylvicole 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 installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article AU 2.

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^2 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.

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 ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.

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

d) 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 usages de bureaux et de service,

c) les constructions à usage hôtelier et de restaurant,

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

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

f) 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,

g) les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

h) les aires de stationnement ouvertes au public.

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

4. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai dix ans après 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.

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, actuel ou projeté.

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 publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir 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 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 (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions, seront implantées avec un recul au moins égal à :

- 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 autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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., 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 SÉPARATIVES N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES

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., 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 les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale.

4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**.

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.
- Pour les piscines : le bord extérieur du bassin doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des constructions principales.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

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

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

- Pour les **immeubles collectifs à usage d'habitation** : **9 m**, mesurée à l'égout du toit et **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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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.

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 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.

• 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.

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 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.

• Pour les opérations de logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquelles il sera demandé une aire 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 de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m^2 de surface de plancher : une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements à usage de services	Au moins une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher.
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^2 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, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, 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 de plus de 3 logements, à raison d'un minimum de une place par logement.

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

Non règlementé.

CHAPITRE 10 - 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 révision du plan local d'urbanisme****.*

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le PADD indiquera alors les principes qui guideront les d'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.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver (E.B.C.) figurant au plan.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 11 - 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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ou aux règles de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés à conserver (E.B.C.) figurant au plan.

4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver (E.B.C.) figurant au plan.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

2. Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 des exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles de la zone. 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, viticoles ou sylvicoles 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, viticole ou sylvicole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas de camping à la ferme, les équipements nécessaires (sanitaires, douches…) devront être installés dans des locaux existants.

4. Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas porter atteinte au site (et sous réserve des conditions édictées à l'alinéa 5 ci-dessous).

5. Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat, à condition qu'ils soient nécessaires à la couverture en réseaux numériques de la commune et qu'ils respectent une distance minimale de 200 m avec les habitations les plus proches et les établissements recevant du public.

6. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m^2 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.

7. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli après sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après sinistre.

8. L'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition :

- Qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m^2, lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m^2.

- Qu'elle soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m^2 lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m^2 et qu'elle ne dépasse pas 500 m^2 après extension.

- Que l'emprise au sol créée soit inférieure au tiers de l'emprise au sol existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

9. La construction d'annexes à la construction principale à vocation d'habitation dans la limite d'une surface totale de plancher cumulée de 50 m^2 au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U. et à condition qu'elles soient implantées à une distance de 25 mètres au maximum de la construction principale.

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.

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, actuel ou projeté.

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 publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir 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, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6), soit par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que l'eau soit potable.

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions sont implantées :

- Pour les **RD 109, 214 et 651** : avec un recul au moins égal à **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, 651E^2 et 651E^{3}1** : avec un recul au moins égal à **15 m** par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

-Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **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.

2. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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., 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 d'une toiture terrasse) avec un minimum de **4 m** par rapport à ces limites.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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.

3. 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 d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

5. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **6 m**.

2. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

- Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain.

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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, viticole ou sylvicole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage ou **9 m** mesurée 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 et **10 m**, mesurée au faîtage ou **7 m** 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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.

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, viticoles ou sylvicoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- 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 non-agricole sur voies et emprises publiques 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.

• 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.

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 m²**, 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 m² 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 12 - 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 touristiques et de loisirs et les équipements et aménagements qui y sont liés. La qualité du traitement et des plantations sera la règle.*

*De même **un secteur Ns** a été défini pour toutes les installations sportives existant sur la commune.*

*Enfin, **un secteur Ne** est créé pour accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités d'hébergement et de réinsertion sociale. Il concerne le site du « Petit Ermitage ».*

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ou aux règles de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés à conserver (E.B.C.) figurant au plan.

4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver (E.B.C.) figurant au plan.

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.

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

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 aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

3. Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas porter atteinte au site (et sous réserve des conditions édictées à l'alinéa 4 ci-dessous).

4. Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat, à condition qu'ils soient nécessaires à la couverture en réseaux numériques de la commune et qu'ils respectent une distance minimale de 200 m avec les habitations les plus proches et les établissements recevant du public.

5. L'extension des bâtiments agricoles, viticoles ou sylvicoles existants, et la création de bâtiments agricoles, viticoles ou sylvicoles à condition qu'ils soient implantés proximité immédiate des sièges d'exploitation.

6. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après sinistre.

7. L'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition :

- Qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m^2, lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m^2.
- Qu'elle soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m^2 lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m^2 et qu'elle ne dépasse pas 500 m^2 après extension.
- Que l'emprise au sol créée soit inférieure au tiers de l'emprise au sol existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

8. La construction d'annexes à la construction principale à vocation d'habitation dans la limite d'une surface totale de plancher cumulée de 50 m^2 au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U. et à condition qu'elles soient implantées à une distance de 25 mètres au maximum de la construction principale.

9. Les chambres funéraires dans l'enceinte du cimetière de Grand-Air.

10. Dans le **secteur Nt**, des activités touristiques 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.

11. Dans le **secteur Ns**, des activités de sports 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.

12. Dans le **secteur Ne**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités d'hébergement et de réinsertion sociale, 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.

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.

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, actuel ou projeté.

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 publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir 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 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. 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

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

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

1. Les constructions sont implantées :

- Pour les **RD 109, 214 et 651** : avec un recul au moins égal à **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, 651E^2 et 651E^{3}1** : avec un recul au moins égal à **15 m** par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **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.

2. Dans le **secteur Ne**, les constructions devront respecter un recul minimal de 1,00 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.

3. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

4. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension mesurée 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N 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 d'une toiture terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites.

2. Dans **le secteur Ne**, les constructions pourront être implantées :

- En ordre continu ou semi continu, c'est-à-dire en contiguïté avec au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies,

- En ordre discontinu, en respectant une distance minimum de 4 m par rapport à ces limites,

- En limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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.

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

5. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1), ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.

6. À l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, avec un minimum de **4 m**.

2. Dans le **secteur Ne**, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 2,50 m.

3. Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.

4. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

Dans la zone N proprement dite et les secteurs Nt et Ns, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie du terrain

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **45 %** de la superficie du terrain.

3. 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 constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 **6,20 m**, mesurée à l'égout du toit et **9 m**, mesurée au faîtage ou **6,20 m** mesurée 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 à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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 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.

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, viticoles ou sylvicoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- 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 non-agricole sur voies et emprises publiques 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.

• 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.

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 m²**, 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 m²** 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.

ANNEXES

Les cours d'eau imposant un recul des constructions (application de l'article 7)

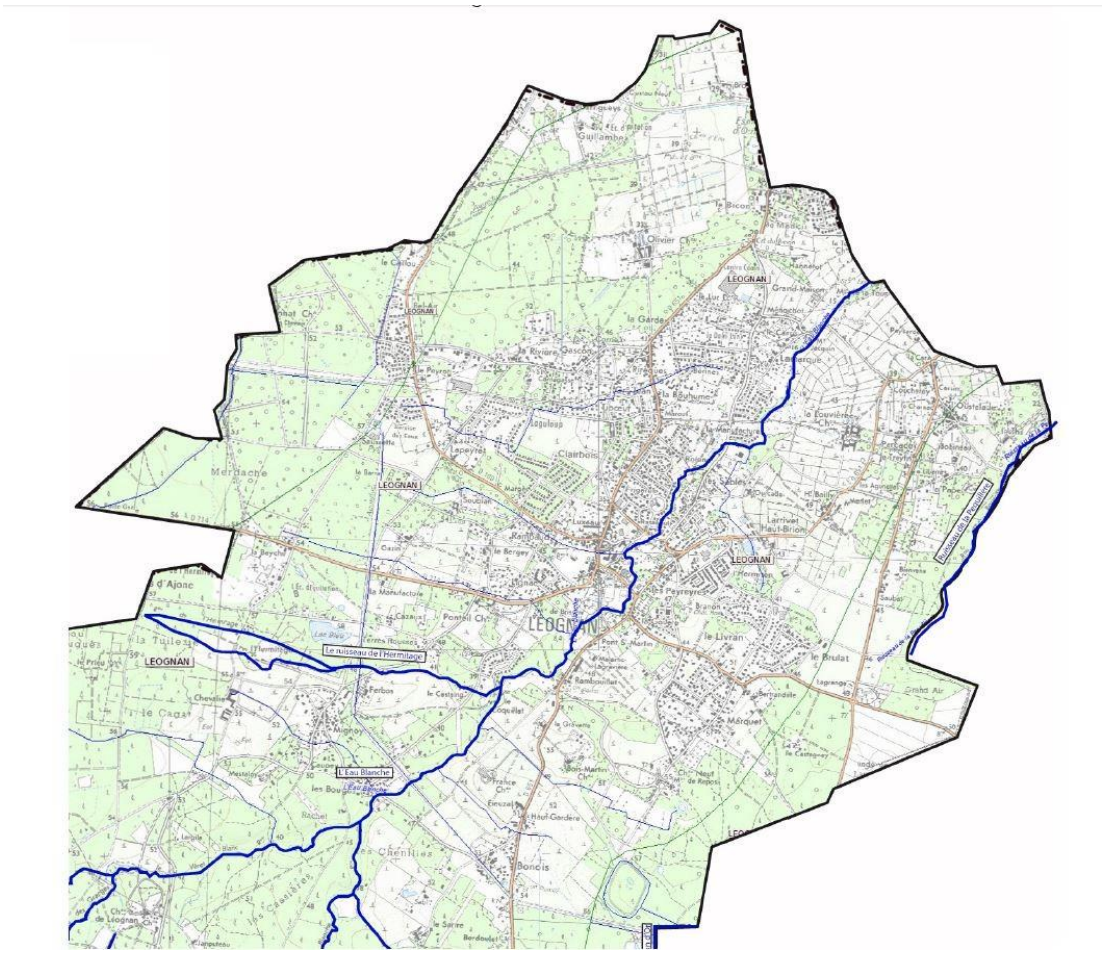
La liste des cours d'eau visés :

Hydrographie – LEOGNAN (source SIE Adour-Garonne)

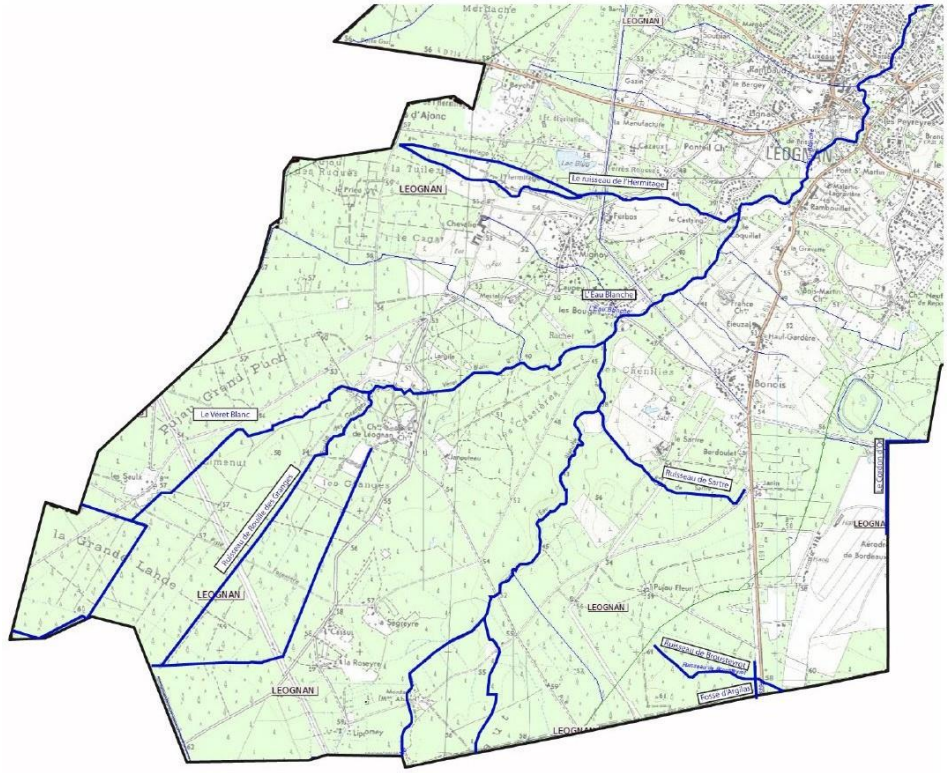
Plan de situation et liste des cours d'eau

- O9670640 Le Cordon d'Or
- O9680650 L'Eau Blanche
- O9671352 Fossé d'Argilas
- O9670560 Ruisseau de Brousteyrot
- O9670670 Ruisseau de la Peguillère
- O9680660 Ruisseau de Sartre
- O9680670 Le Véret Blanc
- O9680680 Ruisseau de l'Hermitage
- O9681322 Ruisseau Rouille des Granges

La cartographie associée :



Carte du réseau hydrographique du Nord de la commune



Carte du réseau hydrographique du Sud de la commune