

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

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

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

*Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu.*

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

*La zone UC comporte un **secteur UCa** spécifiquement affecté aux lotissements anciens et récents 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<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.
9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.

## **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 DIFFÉRENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISÉES :

- 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 :

<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat</b>	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : sans objet.

	- Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher: une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements à usage de services</b>	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Établissements d'enseignement</b>	Au moins deux places de stationnement par classe
<b>Établissements de santé</b>	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
<b>Hôtels et restaurants</b>	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
<b>Salles de spectacles</b>	Au moins une place de stationnement pour six fauteuils.

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

## 2. MODE DE REALISATION

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

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

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

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non règlementé.

