- Dispositions applicables en UY

Caractère de la zone

La zone UY destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales est définie conformément à l'article R.123.5. Elle couvre les espaces actuellement urbanisés et équipés de la zone d'activité du Grand Bois.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

— les constructions à usage d'exploitation agricole,

— les constructions à usage d'exploitation forestière,

— les terrains de camping,

— les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,

— les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, aire de jeux et de sports, golf,

— les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

— les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,

— les aires d'accueil des gens du voyage.

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

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone,
  - et d'être intégrées aux constructions à usage d'activités.
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements autrement que ceux désignés à l'alinéa précédent.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition d'être liés aux opérations d'aménagement ou de construction autorisées dans la zone ou à condition d'être liés au recalibrage de la RD20.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules à condition d'être liés aux opérations d'aménagement ou de construction autorisées dans la zone ou à condition d'être liés au recalibrage de la RD20.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'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. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les portails permettant l'accès des véhicules automobiles pourront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

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. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement de la voie principale existante, modifiée ou à créer. Ce retrait minimal par rapport à l'alignement doit être alors :

- de 10 m par rapport aux voies communales,
- de 15 m par rapport aux voies départementales,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- reconstruction ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé. Le retrait ne pourra alors pas être inférieur à celui de la construction existante en son point le plus proche de la voie ou emprise publique,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux eau, électricité, assainissement, ...).

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis les limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- reconstruction ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé. Le retrait ne pourra alors pas être inférieur à celui de la construction existante en son point le plus proche de la voie ou emprise publique,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux eau, électricité, assainissement, ...).

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 6 mètres pour les habitations et leurs annexes et 10 mètres pour les autres bâtiments.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (réseaux eau, électricité, assainissement, ...).
-

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.
Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Constructions nouvelles, extensions de constructions existantes et bâtiments annexes

Les toitures seront au minimum à deux pentes et les pentes seront comprises entre 20 et 40 %.
La couverture sera en tuiles canal ou romane de teintes naturelles, mélangées, vieillies ou similaire.

➢ Façades et ouvertures

Les façades seront enduites, peintes ou lasurées à moins que le matériau utilisé soit de la pierre de Gironde ou du bois traité ou en matériau métallique

➢ Teintes et couleurs

Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires (tons pierre de Gironde, blanc cassé, beige, gris).
Les teintes de menuiseries extérieures et des éléments en bois seront de couleur : blanc, bordeaux, bois naturel, blanc cassé, gris, marron, lie de vin, ton pierre de Gironde, vert foncé.
Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 afin de préserver une harmonie.
Des adaptations pourront notamment être admises :
• pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie.
• de restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
• de réalisation de vérandas ou serres,
• de réalisation d'une construction tout bois.

b) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, tous les éléments constitutifs de clôture devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage et ne peuvent dépasser 2 mètres de haut.
La réalisation de clôtures ne devra pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

a) Dispositions générales

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol doit être assurée en dehors des voies publiques et au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- 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 ci-dessous.

b) Normes minimales

- Constructions à usage de bureaux ou de services, commerces : 3 places par tranche de 25m² de surface construite.
- Constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle : 2 places par tranche de 60m² de surface construite.
- Constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface construite.

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

c) Mode de réalisation

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UY 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Les espaces non bâtis et non utilisés par les aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces verts plantés et arborés.

- Les aires de stockage et de dépôts extérieures (y compris liés au tri sélectif) liés aux activités admises dans la zone devront être masqués de la vue depuis les voies publiques par des éléments végétaux d'essences locales, éventuellement complétés par des éléments bâtis (muret, mur ou clôture à claire voie,...).
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE UY 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé