

## **2.10. ZONE UY**

	Communes concernées
<b>Zone UY</b>	<b>Abzac, Arveyres, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalatures, Libourne, Nérigean, Pomerol, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Germain du Puch, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle</b>

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par la voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

**La zone UY concerne les zones d'activités à destination industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt.**

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

**L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.**

### 2.10.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### 2.10.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	* Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume de la construction d'activité autorisée.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Autorisée	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	

	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée	

**\* Le pétitionnaire devra décrire en quoi son projet permet de répondre aux conditions particulières dans la notice architecturale et paysagère du projet.**

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions</li> <li>- à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics</li> </ul>

Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

**a) Sur l'ensemble de la zone UY :**

- Toute construction nouvelle et les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)
- Toute construction nouvelle, les extensions des construction existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.
- Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à une canalisations de transport de gaz.

### 2.10.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

#### 2.10.1.2.1. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Non règlementé

#### 2.10.1.2.2. Mixité sociale

Non règlementé

### 2.10.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

**Les dispositions qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

#### 2.10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### 2.10.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) En dehors des agglomérations,** des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.

- b) **En agglomération** et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

### **2.10.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) Les constructions doivent être implantées :
- Soit à l'alignement de la limite séparative ;
  - selon un recul d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).
- b) L'extension, d'une construction existante avant l'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

### **2.10.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 par rapport à la plus haute des constructions, avec un minimum de 4 mètres

### **2.10.2.1.4. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

### **2.10.2.1.5. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec une hauteur absolue de 17 mètres.

## **2.10.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

### **2.10.2.2.1. Façades**

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées mais les constructions en rondin de bois (fuste) sont interdites.

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être à lames verticales.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ils doivent être conçus de façon à ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets.

#### 2.10.2.2.2. Toitures

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

#### 2.10.2.2.3. Clôtures

##### a) Clôtures sur voie ou emprise publique ou sur voie privée :

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

**Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 1,20 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

##### b) Sont interdits :

- Les haies composées d'une seule essence végétale (monospécifique) ;
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI) reportés sur le règlement graphique et en annexes du PLUi, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux.**

### **2.10.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

### **2.10.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **2.10.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre)**

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

#### **2.10.2.4.2. Obligations en matière de plantations & espaces libres**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Les surfaces réservées au stationnement collectif en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### ***Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme***

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **2.10.2.5. Stationnement**

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

## **2.10.3. ÉQUIPEMENTS & RESEAUX**

### **2.10.3.1. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **2.10.3.1.1. La Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation, les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, ou la collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à sens unique doit être au minimum de 5 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

#### **2.10.3.1.2. Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **2.10.3.2. Desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.