

## CHAPITRE 6

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE UY

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

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

### SECTION I

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

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

2. Les équipements nécessaires à un service public.

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

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

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

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

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

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

##### 1. ACCES

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

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

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

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

##### 2. VOIRIE

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

Les voies à créer auront au minimum 10 m.

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

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

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

## ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

### 1. EAU POTABLE

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

### 2. ASSAINISSEMENT

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

#### a) Eaux usées

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

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

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

#### b) Eaux pluviales

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

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

### 3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

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

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

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

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

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

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

3. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

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

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

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

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

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

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

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

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

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

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

1. CALCUL DE L'EMPRISE

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

2. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

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

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

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

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

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

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

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

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

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

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

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

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

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

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Couleurs :

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

### 3. TOUTEFOIS

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

### 4. CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

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

b) Pour toute autre construction

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

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

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

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

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

## 2. MODE DE REALISATION

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

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

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

### ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.