

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UY

Les dispositions du présent règlement de la zone UY dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

**Rappel article R.151-21 :** « 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 ».

**Au sein des zones affectées par un risque mouvement de terrain identifié sur le plan de zonage, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque.**

**Sur les communes de St Christophe des Bardes, St Emilion, St Hippolyte et St Laurent des Combes, cette disposition vaut jusqu'à approbation du PPRMT en cours d'élaboration.**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

La zone UY comprend un secteur UYc correspondant aux activités de la cave coopérative de Puisseguin. Dans ce secteur, seules les aménagements et constructions liées à la cave coopérative sont autorisées.

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

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.2 – Pour la destination habitation, les constructions à usage d'hébergement,

1.3 – Pour les activités de commerce et activités de services, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et cinéma.

1.4 – Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel et d'entrepôts à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – En secteur UYc, les aménagements et constructions décrites dans le paragraphe précédent sont autorisés sous réserve d'être liés au fonctionnement de la cave coopérative.

2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Pour la destination habitation, les constructions à usage de logement sont strictement limitées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées.

Une seule construction à usage de logement destinée au gardiennage sera autorisée par opération d'ensemble L'emprise au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La construction devra être incorporée au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.6 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),

- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent 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 ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

## **2 – VOIRIE**

**Définition** : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».**

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassage des ordures ménagères.

3.4 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.5 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.6 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 – Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### Eaux pluviales

4.4 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 – Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, un recul de 75 mètres doit être appliqué pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe des RD670 et 1089.

6.1 - **Hors agglomération**, les constructions en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de **25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ères catégories** : RD670<sup>F5</sup>, RD936.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.2 - **Hors agglomération**, les constructions en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de **20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>èmes</sup> catégories** : RD 122 (entre la RD 670 et la RD 17), RD 130 (entre St-Etienne de Lisse et la RD 243), RD 17, 19, 21 (entre Petit-Palais et Cornemps et la RD 17), RD 243, 243<sup>F1</sup> et 244.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions précédemment définies sera autorisée en prolongement du bâtiment existant.

6.3 – Dans les autres cas, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.4 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.5 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de chaque limite séparative latérale.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.5 - Toute construction nouvelle doit 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.

#### **ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – Non règlementé

#### **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

10.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.) ou de son insertion paysagère ou architecturale, dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

#### **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« 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, leurs dimensions 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. »

#### **1 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX COMMUNES SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)**

Non règlementé dans le PLUi : se reporter au règlement du SPR.

## **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX COMMUNES NON SOUMISES AU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)**

### **TRAITEMENT DES FAÇADES**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **Murs**

11.2 - 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.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits :

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

#### **Revêtement des façades**

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

### **COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### **Forme**

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

#### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

#### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

### **CLOTURES**

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

## **ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT**

12.1 - 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**

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments recevant du public : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - 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 à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

### **2. MODE DE REALISATION**

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.

12.6 - Les parcs des stationnements d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

## **ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES LIBRES**

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.2 - Les marges de recul autour des cours d'eau identifiés en annexe du présent règlement doivent conserver les plantations existantes en rives. Les abatages sélectifs justifiés par l'entretien des berges, pour des aménagements ou une maintenance technique sont autorisés.

13.3 – Les marges de recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) devront être aménagées sous la forme d'espace boisé et arboré composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques.

## **2 - PLANTATIONS**

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

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

### **ARTICLE UY 14 – COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

14.1 – Sans objet

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

15.1 – Non réglementé

### **ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

16.1 – Non réglementé