

# ZONE UY

---

La zone UY est destinée à accueillir toutes les activités artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires.

Cavernes Ouest est situé en zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).

En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, et non les seules catégories énumérées à l'article 2, doivent respecter le règlement du PPRI.

Le secteur UYa est une aire d'accueil des gens du voyage.

## Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les constructions nouvelles, installations, travaux et aménagements divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-9 à R.421-12, R421-17, R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les forages privés sont soumis à autorisation (cf. annexes sanitaires § 3.3.).

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

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles indiquées à l'art.UY.2, ou d'équipements collectifs.
2. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux critères en UY.2.
3. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf dans le secteur UYa.
4. L'ouverture de nouvelles carrières.

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

En zone inondable, seules sont autorisées les constructions ou installations qui répondent aux conditions du P.P.R.I..

Sont admises :

1. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité et le gardiennage des constructions et installations de la zone,
2. Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics
3. Les affouillements ou exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques : bassin de retenue, réserve pour les besoins de lutte contre l'incendie ou les projets paysagers et de remise en état des anciens sites, ayant reçu l'accord des services techniques compétents.

## **ARTICLE UY.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

1. Accès

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.

L'ouverture d'un accès peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Si un accès dessert au moins deux constructions, il devra avoir une largeur minimale de bande roulante de 6 m.

## 2. Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies dans les conditions satisfaisant à la commodité de la circulation et aux moyens d'approche des services de secours contre l'incendie, et de la protection civile.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et, notamment, si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les largeurs des plates-formes sont adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir : la largeur de la plate-forme sera au maximum de 12 m et elle ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 100 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de giration de 17 m de diamètre minimum. Les voies en impasse ne pourront assurer une desserte supérieure à 20 personnes dans le cas d'un établissement.

Toute voie destinée à la circulation des piétons et des cycles devra avoir une largeur de plate-forme d'au moins 4 m.

## **ARTICLE UY.4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires § 4.4.).

### 2. Assainissement (cf. annexes sanitaires § 5 et 6)

Les constructions sont obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où ce réseau n'existerait pas, et seulement dans ce cas, les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome. Ces dispositifs seront conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations doivent, en outre, être conçues de manière à pouvoir être raccordées à un réseau séparatif. Leur raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la date de la mise en service de ce réseau.

L'évacuation des EU et effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L.1331-10 du Code de la santé publique).

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau, réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires à débit pérenne.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet excède 350 m<sup>2</sup> SHOB (bâtiments existants et neufs compris), le pétitionnaire réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés permettant le stockage temporaire des EP, puis l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents.

### 3. Réseaux divers

Les réseaux divers (électriques BT et MT, de distribution d'énergie, de télécommunications...) doivent être réalisés en souterrain.

Éventuellement les câbles peuvent être apposés en façade en torsadé de manière la moins apparente possible pour les parties construites en continu.

## **ARTICLE UY.5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, une superficie minimale de terrain de 1500 m<sup>2</sup> est nécessaire pour l'installation des dispositifs d'assainissement autonome conformément au Schéma directeur d'Assainissement.

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

### 1. Recul par rapport aux routes départementales:

Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales sera de :

- RD 242 et RD 242 E<sup>1</sup> : 35 m pour les habitations, 25 m pour les autres constructions.
- RD 115 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions
- RD 115 E<sup>4</sup> et RD 115 E<sup>5</sup> : 10 m pour les habitations et 8 m pour les autres constructions.

### 2. Recul par rapport à la voie ferrée Paris / Irun

Le recul minimum des constructions est de 50 mètres par rapport aux voies.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur des zones de recul par rapport à la voie ferrée ou des départementales, les réhabilitations, les extensions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs et de ne pas réduire la marge de recul existante.

### 3. Recul par rapport aux voies communales

Le recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera d'au moins 15 mètres. Toutefois lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal. Les autres limites sont dites latérales ou de fond de parcelle.

#### 4. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4

#### **ARTICLE UY.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives des unités foncières latérales ou de fond de parcelle, au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 m mesurée à l'égout du toit, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance de l'une à l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande d'entre elles.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne présentent pas de pièces habitables (logement, ateliers et bureaux et autres assimilés).

En aucun cas cette distance ne sera inférieure à 4 m.

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

L'emprise au sol est au maximum de 65%.

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

La hauteur des constructions à usage industriel autorisées dans la zone, pourront avoir une hauteur maximale absolue de 20m. Pour certains équipements ponctuels liés au fonctionnement de l'activité, des hauteurs plus importantes pourront être admises. Ces hauteurs seront mesurées par rapport au niveau du sol avant construction.

#### **ARTICLE UY.11- ASPECT EXTERIEUR.**

##### 1. L'objectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Les projets devront tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public, de la topographie, de l'orientation.

##### 2. L'aspect architectural

- Matériaux apparents en façade. Sont interdits :
  - l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit ;
  - les éléments architectoniques empruntés à un style d'une autre région.

La teinte des matériaux pourra être : beige clair, ton pierre, sable, ocre, gris clair, blanc, marron, vert, bleu, jaune, rouge.

Les enduits seront de teinte claire, dans les tons de la pierre de Gironde.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- Menuiseries :  
Elles pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées dans les tons suivants : gris clair, blanc, marron, vert, bleu, ocre, rouge, jaune.

- Toiture :  
 En ce qui concerne les toitures des constructions à usage d'habitation, elles seront en tuile, ardoise, verre ou zinc et leurs pentes seront comprises entre 15 et 60%. De plus, les toits terrasses sont autorisés.  
 D'autres types de matériaux peuvent être admis pour les toitures des bâtiments annexes sans fondation.  
 Pour les autres constructions admises dans la zone, le versant des toitures peut être différent, les couleurs seront celles indiquées pour les façades. Les toitures terrasses sont admises.
  
- Clôtures :  
 Les clôtures en façade sur voie respecteront une hauteur maximum de 2,20 m.  
 Sont autorisés :
  - les murs,
  - les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum, les barrières girondines,
  - les haies vives.  
 Les clôtures en limites latérales respecteront une hauteur maximum de 3,00 m. Sont autorisés :
  - les murs,
  - les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum,
  - les haies vives.
 Dans tous les cas l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
  
- Ouvrages divers :  
 Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être intégrées au volume des constructions nouvelles ou existantes.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

## **ARTICLE UY.12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

1. Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière si la SHON est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
  - 1 place de stationnement par logement si la SHON est inférieure à 50m<sup>2</sup>.
  
2. Etablissements industriels et agricoles :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON.
  
3. Constructions à usage de bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> SHON de la construction si celle-ci est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.
  
4. Etablissements commerciaux de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente :  
 La surface affectée au stationnement doit être égale à 40% de la surface de vente.
  
5. Pour les hôtels et les restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité partielle ou totale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur aménagera sur un autre terrain les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE UY.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 3 emplacements.
- Les espaces libres seront aménagées avec un maximum de plantations et arbres haute tige.
- Les plantations existantes seront maintenues ; les arbres abattus devront être remplacés par des arbres haute tige en nombre équivalent.
- Les aires de stockage perceptibles depuis la RD 242 et RD 242 E1 seront masquées par des haies d'essences locales.

### **ARTICLE UY.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0,20.

Pour les constructions à usage autre que l'habitation admises dans la zone, il n'est pas fixé de COS.