

Zone UY

Article UY-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UY-2,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage industriel,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à l'exception du secteur UY* où elles sont admises ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- 7) les piscines.

De plus, au sein de la zone UY, toute construction, installation et aménagement non réversible est interdit en partie Sud de la zone, conformément au schéma de l'OAP tel que reporté à la pièce n°3 du présent PLU.

Article UY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 2) Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone sous réserve d'être liées et strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, et à condition de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher totale et d'être réalisées dans le même volume que le bâtiment d'activités auquel l'habitation est liée.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UY-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies

1) Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

2) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour aisément.

Article UY-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

Dans les deux cas, l'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel sous réserve de l'accord des services du SIBA.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune et dans la cartographie du zonage pluvial, devront être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UY-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :

- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.
- **Par rapport à la RD1250 et la RD650** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.
- **Par rapport à la RD3E13** : les constructions devront s'implanter à 50 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

S'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation différente peut être admise à condition respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par ladite construction préexistante ;

Article UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions admises dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.
- 2) Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation différente peut être admise à condition de s'inscrire dans le prolongement de la construction existante que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre ladite construction préexistante et les limites séparatives concernées.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UY-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.

Article UY-10 : Hauteur maximale des constructions

- 1) Dans toute la zone, la hauteur de toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder 15 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère
- 2) Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone sous conditions particulières énoncées à l'article UY-2 doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) Toutefois les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UY-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Rappel**

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Constructions nouvelles**Volume**

11.1-1) Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...).

Couvertures

11.1-2) Les toitures terrasses devront être masquées par des acrotères et les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. Dans le cas de toitures en pente, différentes pentes seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. Toutefois dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

11.1-3) Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

11.1-4) Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.1-5) Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

11.1-6) Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

11.1-7) L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

11.1-8) Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Locaux et équipements techniques

11.1-9) Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, doivent être conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet. Le cas échéant, les antennes relais doivent être intégrées au projet architectural de la construction, et être installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

11.1-10) Tout lieu de stockage à l'air libre doit être intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

11.1-11) Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Aires de dépôt et de stockage

11.1-10) Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies de desserte interne à la zone. En ce sens, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

2 – Clôtures

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Article UY-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

Le nombre de places affecté au stationnement des véhicules selon la destination des constructions ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à destination d'entrepôt ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher jusqu'à 900 m² de surface d'entrepôt et 1 place de stationnement par tranche de 500m² de surface de plancher supplémentaire générée au-delà du seuil des 900 m² ;
- b) pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- c) pour les constructions à usage de commerce supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- d) pour les constructions liées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;
- e) le nombre de places à réaliser pour les services publics ou d'intérêt collectif sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

Article UY-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1) Les espaces libres de toute construction et installations doivent être laissés en pleine terre et aménagés en espaces verts.
- 2) Les aires de stationnement de surface doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour deux emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.
- 3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.
- 4) Sauf impossibilité technique démontrée, les arbres existants doivent être intégralement conservés.
- 5) Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Article UY-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UY-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UY-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.