

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Une partie de la zone est soumise à l'application du Plan d'Exposition aux Bruit approuvé le 25/11/1986 concernant l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

Cette zone est concernée par le Règlement d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Site Bordeaux Montesquieu

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond au site de du Technopole Bordeaux Montesquieu. Il s'agit de terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations pour la recherche fondamentale ou appliquée et à usage industriels nécessaires aux activités de haute technologie. Elle se situe à l'extrémité Ouest de la commune et se compose de deux secteurs reportés sur le plan de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits notamment :

- 1.1 - les bâtiments à usage d'entrepôt,
- 1.2 - les constructions provisoires ou de caractère précaire,
- 1.3 - les campings et les villages de toiles,
- 1.4 - l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,

- 1.5 - les bâtiments d'exploitation agricole,
- 1.6 - les dépôts d'ordures ou autres décharges.
- 1.7 - Les constructions à usage d'habitations,
- 1.8 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation,
- 1.9 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.10 – Les activités de stockage massif de granulats, graves, terres, matériaux de remblais, etc....

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bâtiments de bureaux, d'activités, d'ateliers, de laboratoires, et entrepôts liés à l'activité
- des bâtiments industriels nécessaires aux activités de haute technologie ou similaires ainsi que des établissements d'enseignement.
- Les installations techniques d'intérêt public.
- Les équipements et services nécessaires aux occupants de la zone : hôtellerie, restauration, de commerces, administration, service d'accueil, de documentation, de commercialisation, commerces, équipements sociaux et culturels ; des services relatifs à la communication, à la formation, à la diffusion technologique (cette liste n'est pas exhaustive),
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- Les éléments de superstructures.

2.2 - En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

2.3 – L'extension des constructions et bâtiments existants.

2.4 – Les constructions à usage d'habitation, uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. Les accès privés sur les voies internes au lotissement sont interdits à moins de 10m des carrefours.

3.5 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent

2 - VOIRIE

3.6 - Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

3.7 - Le tracé des voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minima suivantes seront respectées :

- voies de desserte principale de 25m de large.
- voies de desserte secondaire de 15m de large.
- point de passage obligé Z pour une voie de desserte principale de 25 m de large reporté sur le plan de zonage

3.8 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

3.9 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.10 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

3.11 – Les voiries internes aux parcelles devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- voie unidirectionnelle d'une largeur de chaussée de 3m minimum,
- voie bidirectionnelle d'une largeur de chaussée de 5m minimum.

3.12 - Il n'y aura qu'un accès par établissement sur une voie publique. Un second accès sur la même voie est autorisé si la longueur du terrain sur cette voie est supérieure à 20m.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

4.1 - 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 dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT (eaux domestiques et industrielles)

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdites dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999)

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

3 – EAUX PLUVIALES

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette.

4.6 - 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. .

4 – AUTRES RESEAUX.

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.9 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunication en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain des gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non réglementé

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

6.1 - Les constructions devront respecter un recul par rapport aux voies et espaces collectifs, variable selon la situation des parcelles.

6.2 – Sauf indications contraires portées au document graphique, les reculs à observer seront de :

- 15m minimum par rapport à l'alignement de la RD111 ou de limite d'emprise qui s'y substitue,
- 30m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte interne n°2,
- 15m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte interne n°3 si les parkings ne sont pas implantés dans cette partie de la parcelle d'assiette.
- 22m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte interne n°3 si les parkings

sont implantés dans cette de la parcelle d'assiette.

- 10m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte interne n°4 et 5.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

6.3 – Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, lignes électriques, château d'eau ...).

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

7.1 - Tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 10m.

7.2 – Dans le secteur 2, les constructions seront édifiées d'une limite latérale à l'autre, parallèles à l'alignement selon le schéma de référence du secteur joint aux pièces graphiques.

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eaux et ruisseaux.

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

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12m à la rive du toit.

10.2 – Les superstructures ou faitages ne pourront dépasser 15m, sauf contraintes techniques très spécifiques.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Constructions

11.2 - Des volumétries simples sont imposées. La sobriété est privilégiée. Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère sont interdits.

11.3 - Les constructions projetées doivent s'intégrer dans le paysage en utilisant les ressources d'une architecture fonctionnelle dans un choix judicieux des matériaux et des couleurs.

11.4 – Les critères qui permettront d'apprécier l'intégration des constructions dans cet ensemble seront principalement les matériaux, l'opportunité de leur utilisation et la qualité de leur mise en œuvre.

11.5 - Les couleurs vives seront limitées à quelques éléments architecturaux.

11.6 - Dans le cas de bardages métalliques, les bardages monochromes sont imposés.

11.7 - Tous les bâtiments annexes, dans la mesure où ils sont justifiés, devront être de qualité égale au bâtiment principal.

2. Aires de stockage extérieures

11.8 – Afin de préserver les riverains, les aires de stockage seront conçues de manière à ne pas être vues depuis les espaces publics. Dans tous les cas, elles seront ceinturées par une bande boisée ou paysagère.

3. Transformateur

11.9 – L'ensemble des transformateurs nécessaires à l'opération sera, soit inclus aux bâtiments en respectant le parti architectural de ceux-ci, soit insérés dans un ensemble paysager.

4. Clôtures

11.10 – L'édification de clôtures en limite de propriété n'est pas souhaitée dans le cadre de l'aménagement global de la zone. Cependant, dans le cas contraire, elles sont réglementées :

- clôture d'une hauteur de 1,50m maximum (type rilsanisé vert avec poteaux et cornières de couleur verte).

- Cette clôture sera doublée (coté espace public) d'une haie avec insertion d'arbres d'espèces locales (Cf. liste des espèces recommandées – charte paysagère intercommunale).

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement par 25m² de SHON construite pour les bureaux,
- une place de stationnement pour 50m² de SHON pour les ateliers et laboratoires,
- une place de stationnement par 300m² de SHON pour les entrepôts et magasins dépendants d'une activité autorisée sur la zone,
- une place pour 2 chambres pour les hôtels,
- une place par 8m² de salle de restaurant lorsque la superficie de celle-ci est supérieure à 30m²,
- 15 places pour 100m² pour les activités culturelles.

12.3 – Les parkings pourront être aménagés dans les zones non aedificandi en respectant autant que possible les plantations et arbres existants.

12.4 – Les aires de stationnements seront implantées à 4m minimum des emprises des voies, des limites séparatives entre les lots. Ils ne pourront être implantés sur ces parcelles que dans les zones incluses dans un recul des constructions au moins égal à 22m (Cf. article UY6 alinéa 6.2 4° tiré).

12.5 – Des prescriptions différentes pourront être appliquées dans l'intérêt collectif du respect des végétaux existants.

12.6 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UY 13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

13.1 – Le boisement étant une caractéristique du site, il est impératif de conserver cette qualité et donc, les implantations de bâtiments, de voies, de parkings sont faites en fonction de celui-ci.

13.2 – Les marges de recul en bordures de voies seront enherbées ou traitées en jardins d'agrément ; les arbres dans ces espaces seront conservés dans la mesure du possible.

13.3 – Une bande de 4m en périphérie de chaque lot devra rester libre de toute construction ou aménagement (sauf les accès) et devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

13.4 – Le plan paysager devra être conçu de manière à dissimuler par un écran végétal les aires de manœuvre, de service, de manutention pouvant être perçues des espaces communs ou des parcelles voisines.

13.5 – Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'arbres d'alignement (Cf. liste des espèces recommandées – charte paysagère intercommunale), à raison d'un arbre de haute tige toute les 3 travées de parking simple ou double.

13.6 – La zone non aedificandi le long de la RD111 doit être traité comme une espace naturel boisé (Cf. liste des espèces recommandées – charte paysagère intercommunale)

13.7 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Le COS est fixé à 0,35.

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