

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbanisées, à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et logistiques.

Cette zone concerne *Peychemin/Lande de Pouyère-Sud*.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autres que :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
 - b) Les constructions destinées :
 - à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, sous conditions indiquées à l'article 2,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - au bureau,
 - à l'habitation, sous conditions indiquées à l'article 2.
- ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
 - f) Dans le secteur de carrières, sous conditions indiquées à l'article 2 :
 - l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
 - l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
 - les installations d'extraction et de traitement des matériaux et locaux techniques y afférents.
- est interdite.

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

Sont autorisées :

- a) les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher,
- b) dans le secteur de carrières : à condition qu'elles contribuent à la mise en valeur de la ressource naturelle qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles fassent l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :
 - l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
 - l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
 - les installations d'extraction et de traitement des matériaux et locaux techniques y afférents.
- c) les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables ainsi que les bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation (poste de livraison, onduleurs ...), suivants :
 - les éoliennes et notamment celles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - les panneaux solaires (photovoltaïque, ...) ;
 - les installations de production d'énergie utilisant comme ressource la biomasse, y compris la production de pellets, et notamment celles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois (granulé, copeaux, sciure de bois, etc), situées dans le prolongement des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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.

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,
- 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.

VOIRIE

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.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements. Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à 8 mètres des voies communales. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif,
- les équipements et installations destinés la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

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

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement pourront être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est fixée à 60% de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Cependant, peuvent répondre à des critères d'aspect extérieurs différents en raison de leur spécificité technique et de la réglementation en vigueur notamment en termes de sécurité :

- les équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- les unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage de bureaux, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 12,5 m² x le nombre maximum d'employés présents en même temps sur le site, affecté d'un coefficient multiplicateur de 2
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher destinée à la vente et/ou l'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre, de circulation et d'accès au stationnement et le stationnement des autocars (si nécessaire) et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations destinés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- aux unités de fabrication de produits issus de la biomasse bois et l'ensemble des bâtiments, installations et équipements annexes nécessaires à leur exploitation.

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

Non réglementé.