

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

### Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier (se référer à l'article 14 « Dispositions générales » ; étude de sol à produire).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir dispositions générales) et d'une demande d'alignement en bordure du domaine public.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

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 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements hydrauliques nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle où cela est possible. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie décennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s.

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à caractère industriel.

#### **1.1 Occupations et utilisation du sol interdites**

Toute occupation du sol non soumise à conditions particulières est interdite.

**Sont admis sous conditions,**

- Les constructions industrielles à condition que l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle de la zone et en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer ;
- La reconstruction d'un bâtiment existant et à l'identique ;
- La création de zones de stockage sous réserve d'une étude de sous-sol ;
- La construction de bureaux ou d'entrepôts ;

- Les équipements à usage collectif sous réserve d'être liés aux activités autorisées dans la zone ;
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
  - Qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommode et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.1 Implantation des constructions (habitations et annexes)

#### *Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés*

Les constructions devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes ou à défaut selon un retrait minimum de 8 m par rapport à l'axe de la voirie, des chemins ruraux et des emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- Des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- L'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

#### *Par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu en respectant une distance égale à la hauteur de l'égout ou l'acrotère de la construction avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre pour un bâtiment construit avant l'approbation du PLU (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

#### *Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Les constructions ou bâtiments non attenants (hors piscines non couvertes et piscines hors sol) seront distants d'au moins 4 m.

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

#### *L'emprise au sol*

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

#### *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîte.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les équipements d'infrastructures ou de superstructure et les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent;
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité artisanale ou industrielle (cheminées, silos, magasins automatisés, tours de laboratoire...). Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### *Aspect extérieur*

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

- Toitures** : l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée. Ces nouvelles couvertures devront être prioritairement intégrées au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue et dans le respect de la pente initiale.

- Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées pour 80 % des matériaux au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
- ✓ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit;
  - ✓ Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitation et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...).

#### Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers (selon l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016).

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

#### Clôtures en limite du domaine public

Les caractéristiques des clôtures implantées en alignement du domaine public seront les suivantes :

- ✓ Hauteur maximum de 2 m mesurés à partir du sol naturel ;
- ✓ Traitement : haies vives ou claires-voies. En cas de mur bahut : une hauteur maximale de 1 m, assorti à la construction principale, surélevé de grille, grillage-ou bardage à claire-voie.
- ✓ Concernant les haies vives, les espèces locales et variées seront privilégiées afin de préserver la biodiversité.
- ✓ Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés

#### Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction peuvent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives peuvent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées et les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Les espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements perméables. Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

Les espaces libres de toutes constructions (zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. Elles doivent être en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

**Surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m<sup>3</sup>)** avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée créée.

## 2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type. La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur suivant la destination des constructions.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa précédent ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées ;

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre au besoin nécessaire à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## Section 3 – Équipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3.1 Desserte par la voirie et accès (se référer aux conditions générales)

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et sous réserve du respect de l'article 682 du code civil.

### 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### Eau potable

Tout nouveau raccordement au réseau public de distribution d'eau potable devra être assuré par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage, quelle qu'en soit la destination d'usage doit être réalisé en conformité de la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales (interdiction de les

raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées: réseau séparatif) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales et de capacité suffisante à l'opération.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence du réseau, l'excédent des eaux pluviales non-infiltré sur la parcelle pourra être évacué par un réseau de collecte au fossé de voirie s'il est déjà existant.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

Afin de réduire la pression sur le réseau d'eau potable et sur la ressource en eau, l'installation de cuve, non visible depuis l'espace public, devra permettre la récupération des eaux de pluie. Ces cuves devront être hermétiquement fermées sur leur partie supérieure afin d'empêcher la prolifération des moustiques et d'éviter la formation de gîtes larvaires.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur. Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si l'eau de pluie récupérée est utilisée à l'intérieur du domicile. Cette déclaration doit être effectuée en mairie, auprès du service en charge de l'assainissement..

### Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique et du règlement d'assainissement de la commune.

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 doit faire l'objet d'une demande d'autorisation communale.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droits au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

### Alimentation en énergie et réseaux de communication

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 en souterrain, situé au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

### Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve ou de locaux à destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté en accord avec le gestionnaire. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

### 3.3 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur de la zone ;
- Le respect des préconisations du service délégataire en charge de la collecte des ordures ménagères.