

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

##### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle recouvre l'aire de service de Meillac, les établissements « Café de Paris », lieu-dit les Tours, la zone d'activités de « la Palu ».

La zone UY est concernée par l'emprise ferroviaire de la future L.G.V. Sud Europe atlantique.

##### ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

**Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UY.2,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,

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

Sont admises, sous conditions et sous réserve des prescriptions du P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts,
- Les installations classées, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent. En particulier, les dépôts de ferrailles et de véhicules en vue de la récupération et les installations d'élimination de déchets ne seront pas visibles du domaine public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

#### Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V.,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

## 2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie destinée à être incluse dans la voirie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Voie non prévue pour être incluse dans la voirie publique : largeur minimale d'emprise : 7,5 mètres, de chaussée : 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres minimum en retrait de la limite de la chaussée.

## ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2) Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion des lotissements, peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Pour les opérations de lotissement à usage d'activités, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Pour les habitations existantes, l'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées, est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

### 3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

## ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE UY.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 50 m de l'axe de l'A.10,
- 25 m de l'axe de la RN. 10,
- 20 m de l'axe des RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse un recul minimum de 50 m devra être respecté pour les constructions à usage d'habitations et de 25 m pour les autres constructions.

## ARTICLE UY.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, moins 4 m, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain .

#### ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, sauf impératifs techniques (cheminées, silos...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics de même qu'aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

#### ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

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, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures : seront en haies vives, éventuellement doublées à l'intérieur de la propriété par un treillage métallique.

#### ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

**1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2)**

- a) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé une place de stationnement par 80 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,
- b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

#### ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces aménagés, qu'elles qu'en soit la destination, doivent respecter le site : les délaissés et les abords seront aménagés en espaces verts, les dépôts et stockage seront masqués par un écran de végétation non caduque.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.