CHAPITRE UY - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY :

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal, et industriel.

Il est distingué :

- un secteur UY PPRi- correspondant aux zones inondables du GAVE et du NEEZ. Elles sont déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.i). Dans ces secteurs, la consultation du PPRi et l'application de son règlement sont obligatoires en complément du document de PLU.

- un secteur UYa où seuls les entrepôts liés à des activités existantes sont autorisés.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 - <u>Rappel</u> -

les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 -<u>Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UY 2 sont interdites.</u>

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

1 - <u>Rappels</u> :

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être

refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme ;

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2 - <u>Dans l'ensemble de la zone ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage.....) ;

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.... ;

- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation.

3 <u>Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UYa et dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UY PPRi ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</u>

- les constructions à usage de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts commerciaux, de stationnement ;

- les installations classées ;

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité du lycée professionnel ;

- les installations classées liées et nécessaires à l'activité du lycée professionnel ;

- les logements destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations (sous réserve qu'ils soient intégrés ou accolés au bâtiment principal et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la SHOB construite) ;

- les installations et travaux divers tels que :

    . les aires de stationnement ouvertes au public,

    . les dépôts de véhicules (neufs, ou d'occasion),

    . les affouillements et exhaussements des sols,

- Les occupations et utilisations du sol liées aux activités associatives culturelles, sportives, de loisirs, humanitaires.

- Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général et leurs annexes : l'habitat adapté aux gens du voyage constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en application de l'article L.4441.1 du C.U. et le stationnement isolé de leurs caravanes sur le terrain d'assiette de la construction ; dans ce cas le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

4- Dans le secteur UYa :

les entrepôts liés à des activités existantes.

5 - Dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UY PPRi ne sont admis que les modes d'occupations et d'utilisations du sol ci-après :

5 -1 Dans les zones jaune, orange et rouge du secteur UY PPRi:

- si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, électricité, voirie) et de superstructure,

- et à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :

    - les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque (une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée) ;

- et à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,

- et à condition de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :

    - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;

    - l'aménagement d'aire de pique-nique ou de loisir sans constructions de bâtiments ;

- les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagements internes, traitements de façades et réfection de toitures) sans création de logement supplémentaire ou changement de destination ;

- l'adaptation ou la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du niveau utile, y compris construction d'un étage) à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

- l'extension des bâtiments de stockage et produits agricoles dans une limite de 10 m², à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du PPRi ;

• et à condition que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe des écoulements dans le lit majeur et que les décrochements importants au niveau de l'emprise de la construction soient évités :

- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;

5-2 Dans les zones orange et jaune du secteur UY PPRi :

- le changement de destination des locaux ; dans ce cas, les pièces à usage de sommeil se trouveront à l'étage et hors d'eau, on veillera alors, tout particulièrement à l'application des prescriptions et recommandations du paragraphe 4.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques ;

- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;

- les aires de stationnement liées aux activités industrielles ;

- les annexes (garages, abris de jardin, piscines, etc.) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination ;

• et à condition de ne pas conduire à une augmentation notable de la population et sous réserve de la mise hors d'eau :

- l'extension des constructions dans la limite de 20 % de la Surface Hors Oeuvre Brute sans création de logement supplémentaire.

- l'extension des bâtiments « d'activités » et la construction des bâtiments techniques directement liés à l'exploitation agricole ;

- les installations agricoles classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux.

6 - <u>Toutefois</u> :

- toutes les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité 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.

7 - <u>Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit</u> délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

8 - <u>En bordure des cours d'eau</u>, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

9 - <u>Les espaces verts</u> repérés sur le document graphique doivent être préservés. La suppression ponctuelle de ces espaces ne pourra être justifiée que par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE -

<u>Dans l'ensemble de la zone</u> :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports urbains, etc.

Les nouveaux accès devront converger vers des sorties communes.(cf. « les voies secondaires à créer » et « les accès groupés obligatoires » inscrits sur le document graphique du PLU)

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tous véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UYa :

Les nouveaux accès sont interdits

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 - Eaux usées -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du présent règlement.

L'assainissement non collectif des eaux non domestiques nécessite une étude particulière au cas par cas

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Ordures -

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

5 - Autres réseaux -

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles te chniques d'information et communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate forme et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.

Cependant des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres (L = H - 5) et de 3 mètres(L = H - 3) quand la limite séparative constitue une limite de zone.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UY 8,

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997 ,

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UY PPRi :

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Dans le secteur UY PPRi :

Les remblais seront limités à l'emprise des constructions, éventuellement majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum. L'emprise au sol du remblai ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

En cas de construction sur vide sanitaire, sans remblai, l'emprise de la construction ne sera pas supérieure à 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UY PPRi :

La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir ne peut être supérieure à la distance (D) horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé (H< ou = D).

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Dans le secteur UY PPRi:

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le rez-de-chaussée des constructions doit être à une hauteur supérieure ou égale à la côte de référence indiquée dans le PPRi[8]. Tout niveau de plancher inférieur à la côte de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...).

[8] Pour l'application du présent règlement, un plan de masse cote NGF devra être effectué.

Pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la cote de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

Dans l'ensemble de la zone :

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de constructions peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Dans l'ensemble de la zone :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les acrotères ne sont admis que s'ils font le tour du bâtiment.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, …).

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le secteur UY PPRi :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

Les clôtures, à l'exception des clôtures ajourées servant à la protection des périmètres immédiats des captages d'eau potable, seront constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Tout grillage, toute clôture végétale ou toute clôture pleine sera interdit. Cependant, une dérogation à cette règle pourra être acceptée pour des raisons de sécurité des enfants dans le cadre d'une habitation ou d'un équipement déjà existant lors de l'approbation du présent PPR. (cf.PPRi)

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, …….....une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;

- commerces, bureaux.....une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets ;

- entrepôts, usines, etc.....une place pour 100 m² de plancher hors oeuvre nets.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements à usage d'activités et les Zones d'Aménagements Concertés le stationnement peut être réalisé à l'extérieur des lots dans les parties communes, sous réserve de respecter les règles ci-dessus.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces libres communs intéressent les espaces libres de toute construction, de toute voirie et de stationnement.

Pour les locaux à usage principal de bureaux, la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Il est exigé au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre à moyenne tige tous les quatre emplacements.

Les dépôts de matériaux ne doivent pas être visibles des voies publiques ou seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UY PPRi:

Dans les plantations, les arbres de haute tige seront espacés de plus de 7 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.