

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs d'activités existants de la zone d'activité du Buisson de Cadouin.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UY 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- les hôtels
- Les constructions liées à l'activité touristique
- Le stationnement de caravanes ou de mobil homes à usage d'habitation

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

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations »....

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ainsi qu'au logement occasionnel des personnes travaillant dans ces établissements. Pour toute nouvelle implantation d'activité, ces constructions devront être intégrées au bâtiment d'activité et ne devront pas dépasser 35 m² de S.H.O.N.
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...) ou aux fouilles archéologiques

ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

2) Accès

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 et devront faire l'objet d'une permission de voirie préalable. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau/défense incendie

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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

3) Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être soit raccordée au réseau public d'assainissement existant soit équipée des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux textes en vigueur.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies. Dans le cas d'une extension de bâtiment, cette distance pourra être réduite.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres sauf pour certains ouvrages techniques (silo, cheminées...)

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux ou pour les ouvrages techniques de production d'énergie.

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

1) Dispositions générales

Les constructions et clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2) Prescriptions particulières

Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Toitures

Les toitures présentant une pente apparente seront du même matériau que la façade si celle-ci est réalisée en acier

Habitations

Les locaux à usage d'habitation autorisés dans la zone devront s'harmoniser avec le bâtiment d'activité qui lui est lié.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures, en façade le long des voies départementales seront constituées d'une grille en treillis soudé sur poteaux métalliques.

ARTICLE UY 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement seront être aménagés en espaces verts.

Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places.

Les voies principales seront également accompagné de plantations d'arbres d'alignement de type Frêne, Tilleul, Chêne, Platane.

Haies

Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré»). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier.

En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

La gamme végétale devra privilégier les essences suivantes :

<i>ARBUSTES RECOMMANDÉS</i>			
<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>	<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
Néflier	Mespilus germanica	Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER