

**VOCATION DE LA ZONE**

**La zone UW correspond à la scierie Goujon, en limite du bourg de Cabanac.**

**Article UW1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les constructions à usage d'habitation,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole,
- 3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 4) Les constructions à usage de commerces,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 7) Les dépôts de véhicules.

**Article UW2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Article non réglementé.

**Article UW3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public****UW3.1-ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation générale peut être interdit.

**UW3.2-VOIRIE**

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse, dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour (aire de demi-tour à prévoir).

**Article UW4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux****DISPOSITIONS GENERALES**

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**UW4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**UW4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées, sans autorisation, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **UW4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

### **Article UW5 : Caractéristiques des terrains**

Article non règlementé.

### **Article UW6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **UW6.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

#### **UW6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Une implantation différente sera admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

### **Article UW7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **UW7.1 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées en retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

#### **UW7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UW7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

### **Article UW8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non règlementé.

## Article UW9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

## Article UW10 : Hauteur maximale des constructions

### UW10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Dans toute la zone, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère.

### UW10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe UW10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UW11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs. Les murs aveugles et pignons sont interdits en façade de voie.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures seront de 1 mètre de hauteur au maximum.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

## Article UW12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

### UW12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### UW12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### UW12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage industriel ou artisanal** : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3) **Bâtiment d'exploitation forestière et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

---

**Article UW13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

---

**Article UW14 : Coefficient d'occupation du sol**

---

Article non réglementé.

---

**Article UW15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Article non réglementé.

---

**Article UW16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

---

Article non réglementé.