

## CHAPITRE II: ZONE UB

La zone **UB** correspond d'une part aux extensions proches du bourg Boé Village et St Pierre de Gaubert, et d'autre part aux constructions récentes desservies par le réseau d'assainissement public des eaux usées.

Elle comporte les sous-secteurs **UBa**, **UBc**, **UBi**, **UBib**, **UBbi1** et **UBi1**. Les sous-secteurs **UBi**, **UBib**, **UBbi1** et **UBi1** sont couverts par le PPR. Le sous-secteur **UBib** est à la fois couvert par le PPR et le PEB.

*Modification du PLU du 14 décembre 2004*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**1- Sont notamment admises les occupations et les utilisations du sol ci-après sous réserve de l'application des dispositions de l'article UB1-2 et de l'article UB 2 ci-après:**

**1.1-** Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hôtellerie et de restauration
- de services et de bureaux complémentaires de l'habitat (profession libérale, ..)
- de commerce et d'artisanat
- de stationnement
- d'équipement collectif ou public
- d'établissement de santé

**1.2.** Les constructions annexes à l'habitat : garage, abris de jardin, ...

**1.3.** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

**1.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public.

**1.5.** Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2. Toutefois ne sont admises les occupations et les utilisations du sol ci-dessus que si elles respectent les conditions ci-après:**

**2.1.** Dans les sous-secteurs **UBi**, **UBib** et **UBbi**: respect de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteur **SU2**.

**2.2.** Dans le sous-secteur **UBib**, situé dans la zone C du P.E.B (Plan d'Exposition au Bruit), ne sont admises que les constructions à usage d'habitations individuelles, non groupées, à raison d'une seule construction de ce type par unité foncière. Les lotissements et ensembles d'habitations n'y sont pas autorisés.

**2.3.** Dans le sous-secteur **UBi1**: respect de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteur **SA2**.

**2.4.** Dans une bande de 200 m de part et d'autre de la RN 113 (bord de chaussée) et 250 m de part et d'autre de la voie ferrée BORDEAUX-TOULOUSE, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolement acoustique prévues par l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

*PLU modifié le 14 décembre 2004*

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits**

1. Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
3. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
3. Les constructions à usage d'exploitation agricole.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
5. Le stationnement de caravanes isolées, le camping-caravaning et l'habitat léger de loisirs.
6. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
7. Les constructions à usage d'activités autres que celles prévues à l'article UB1 ,
8. Les discothèques
9. Les antennes de téléphonie mobile
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1.Accès :**

**1.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit, directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé le cas échéant, sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

**1.2** - 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 peut être interdit.

**1.3** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

## **2.Voiries :**

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

### **2.1- Caractéristiques :**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

### **2.2- Voies en impasse :**

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.Eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **2.Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2.1. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

#### **2.2. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'évacuation est obligatoire.

#### **3.Autres réseaux**

La création, l'extension et les renforcements des autres réseaux (téléphone, électricité, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long de façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**1.1.** Dans le sous-secteur UB a, la superficie minimale de toute unité foncière est de 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

**1.2.** Dans le sous-secteur UB c, la superficie minimale de toute unité foncière est de 400 m<sup>2</sup>, ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

**16**

**1.3.** Dans la zone UB et les sous-secteurs UB i et UB i1, la superficie minimale de toute unité foncière est de 800m<sup>2</sup>, ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

**1.4.** Dans le sous-secteur UBbi, il n'est pas fixé de caractéristiques minimales.

**1.5** Le sous-secteur UBib situé dans la zone C du P.E.B est soumis aux dispositions précitées de l'article UB1 – 2.2 nouveau. La superficie minimale de toute unité foncière constructible située dans ce sous-secteur, est de 1 500 m<sup>2</sup>.

*PLU modifié le 14 décembre 2004.*

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent être implantées, en retrait des emprises publiques et des voies existantes ou à créer:

- 5 m au minimum par rapport à l'emprise des voies, à l'exception des piscines non couvertes
- 25 m au minimum par rapport à l'axe de la RN 113
- 20 m au minimum par rapport à la limite du domaine public du canal latéral à la Garonne
- 15 m au minimum par rapport à la limite du domaine public S.N.C.F

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises, si l'aspect général de la voie l'exige. Pour les projets d'ensemble comportant au moins 10 constructions, ces dernières pourront être édifiées en limite des emprises des voies sous réserve que le parti architectural le justifie et après que la commission municipale ait formulé son avis après consultation éventuelle du C.A.U.E.

*PLU modifié le 17 12 2003*

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1- Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

2- Lorsque la construction ne jouxte pas la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article UB10, est inférieure à 2,50m.

3-Dans le sous-secteur UB a, les constructions seront implantées à 15 m minimum par rapport à la limite communale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article UB10, est inférieure à 2,50m.

17

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

Pour les constructions non contiguës, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article UB10, est inférieure à 2,50m.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

**1.1.** Dans la zone UB, et les sous-secteurs UBi et UBib, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière sous réserve de l'application du PPR dans les sous-secteurs UBi, UBib et UBi1.

**1.2.** Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**1.3.** Dans les sous-secteurs UBbi et UBc, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**1.4.** Dans le sous-secteur UBib, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.

*PLU modifié le 14 12 2004.*

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**1.1.** Dans les sous-secteurs UBi, UBib et UBi1, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

**1.2.** Dans le sous-secteur UBbi, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 21 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

**1.3.** Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa et UBc, la hauteur maximale des constructions mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions, est limitée à 7mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère. Pour les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs, la hauteur est limitée à 12 m.

*PLU modifié le 14 12 2004.*

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1- Conditions générales**

Pourront être interdites, les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seront de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**18**

##### **2- Façades**

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

##### **3 - Toitures :**

Non réglementé.

#### **4 – Clôtures :**

**4.1.** Dans les sous-secteurs UBi, UBib, UBbi1 et UBi1, les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR.

**4.2.** Dans la zone UB et les sous-secteurs UBa et UBc, les clôtures, si elles existent, doivent dans tous les cas respecter la hauteur maximale fixée par le code Civil. Le long des voies, en façade, les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 1,60 mètre de hauteur.

En bordure des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, la hauteur maximale pourra atteindre 2 mètres.

**4.3.** Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites. Les murs seront soigneusement crépis à l'identique ou dans les teintes en harmonie avec les murs de façades.

**4.4.A** A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain ( hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

*PLU modifié le 17 12 2003*

*PLU modifié le 14 12 2004*

#### **5- Polychromie :**

Les couleurs des matériaux et enduits utilisés en façade devront être choisies, parmi celles retenues par la commune (nuancier à la disposition du public).

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par les activités situées dans les constructions ou installations, doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de circulation.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

**Les normes minimales de stationnement exigées par fonction sont les suivantes :**

##### **1 – Habitations:**

Deux places par logement sur l'unité foncière, dont une hors clôture.

En ce qui concerne les logements sociaux, la règle applicable sera la règle minimale fixée par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **2. Bureaux et services:**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**3. Commerces :**

Une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

**4. Equipements hôteliers et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, plus une place par poste de travail.

**5. Etablissements d'artisanat :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Etablissements scolaires :**

Une place par poste de travail.

7. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le sous-secteur **UBbi**.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**2 - Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes, devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes

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

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB3 à UB13 du présent règlement.

**ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé