

CHAPITRE IV: ZONE UY

Caractère de la zone

Les zones UY sont des zones, destinées aux activités, industrielles, de services et bureaux, artisanales et commerciales.

Elle comporte les sous-secteurs UYx, UYe, et les sous-secteurs UYai, UYi, UYxi soumis aux dispositions du PPR.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 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 UY1-2 et de l'article UY 2 ci-après:

1.1. Les constructions à usage :

- d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- d'hôtellerie et de restauration
- de services et de bureaux de commerces et d'artisanat
- Entrepôts commerciaux
- de stationnement
- d'équipement collectif ou public, notamment à usage sportif, de détente, de loisirs
- d'aire d'accueil des gens du voyage, conforme à la loi du 5 juillet 2000.

1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles dans **le sous-secteur UYx**

1.3. Les constructions à usage de dépôt de carburant dans **les sous-secteurs UYe et UYx**

1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

1.6. La réfection, la reconstitution, ou l'agrandissement mesuré des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la SHOB existante.

1.7. Les constructions annexes à l'habitat : garage, abris de jardin,...liées aux constructions à usage d'habitat définies au 1.6 ci-dessus.

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 **UYi et UYai**: respect de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteur **SU2**.

2.2. Dans les sous-secteurs **UYxi**: respect de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteur **SA3**.

2.3. 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.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

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.
4. Les constructions à usage d'exploitation agricole.
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, les déchets, les vieux véhicules.
6. Les dépôts de combustibles solides ou liquides autres que ceux autorisés dans les sous secteurs UY e, UY x
7. Le stationnement de caravanes isolées, le camping caravanning et l'habitat léger de loisirs.
8. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
9. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UY1,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 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 UY 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.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseaux collectif d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

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 UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UY 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 sauf indications contraires portées au plan à :

- 5 m au minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 10 m au minimum par rapport à l'emprise des voies en secteur UY.
- 25 m au minimum par rapport à l'axe de la RN 113.
- 15 m au minimum par rapport à l'axe de la RD 305, de la RD 17, de l'avenue d'Aquitaine et de la VC 5 et de la VC n°121 (allée de Riols)
- 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 ou en fonction de la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative sauf sur les parcelles situées en limite de zone d'habitat.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, 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 inférieures à 5 mètres.

Les constructions situées sur des parcelles en limite de zone d'habitat devront être édifiées de sorte que 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 inférieures à 5 mètres.

Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment à usage d'activité devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres à moins qu'elles soient édifiées en limite séparative.

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

Pour les constructions non contiguës, la distance minimale séparant les constructions doit être de 5 mètres au minimum.

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 UY10, est inférieure à 2,50m.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature et des parkings ne doit pas excéder 90% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UY ai, l'emprise au sol des constructions de toute nature et des parkings pourra être de 100%.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

Dans les sous-secteurs UYi, UYai et UYxi la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, etc...)

ARTICLE UY 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.

2-Façades

Non réglementé.

3 -Toitures :

Non réglementé.

4 - Clôtures

4.1 Dans les sous-secteurs UYi, UYxi et UYai, les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR.

4.2. Dans la zone UY et les sous-secteurs UY x et **UY e**, 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

5- Polychromie

Non réglementé.

ARTICLE UY 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 de stationnement par logement sur l'unité foncière.

2. Bureaux et services:

Une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces:

Une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4. Etablissements industriels et artisanaux:

Une place de stationnement par poste de travail.

5. Equipements hôteliers et de restauration

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, plus une place par poste de travail.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Non réglementé.

3 - Espaces libres - Plantations :

Au droit des limites avec les zones d'habitation un rideau d'arbres doit être planté.

Les voies seront plantées à raison de 10 arbres minimums, par hectomètre. Les variétés de végétaux seront recommandées par les services techniques de la ville.

4 - Plantations sur les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour six emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété.

Dans le cas de construction sur dalle, les arbres seront plantés en bordure. Les variétés de végétaux seront recommandées par les services techniques de la ville.

SECTION 3 - 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 : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UY3 à UY13 du présent règlement.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé