

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Elle recouvre la zone d'activités de Dumes et comprend en outre trois secteurs :

- *Le secteur UYa concerne la zone d'activités de Couloumey, où l'emprise et la hauteur sont plus importantes.*
- *Le secteur UYb, au Sud de la précédente, est destiné à accueillir des activités artisanales de taille modeste.*
- *Le secteur UYci, situé en zone inondable, est réservé à certaines activités liées à la Garonne.*
- *Le secteur UYi, situé également en zone inondable, complète la zone UY de Mauco imposée par le fonctionnement de l'itinéraire à très gabarit entre Langon et Toulouse (zone d'arrêt et de stockage pour les convois exceptionnels).*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Dans la zone UY proprement dite, et dans les secteurs UYa et UYb :

1. Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et les services qui leur sont liés, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque celles-ci ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements. Leur Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) ne peut excéder 10 % de celle du bâtiment à usage d'activités auquel elles sont liées.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. Les lotissements à usage d'activité.
4. L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
6. L'implantation d'une déchetterie.
7. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).
8. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD 224 et de la RD 932.
9. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'arrêt des convois en bordure de la RD 224.

B. Dans le secteur UYci, sous réserve de préserver les conditions d'écoulement des eaux et d'assurer la sécurité des personnes :

9. La construction de quais.
10. L'installation des engins nécessaires au déchargement des péniches et des bateaux.
11. Les installations nécessaires aux activités de stockage des sables et graviers.
12. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).
13. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD 224 et de la RD 932.
14. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'arrêt des convois en bordure de la RD 224.

C. Dans le secteur UYi, sous réserve de préserver les conditions d'écoulement des eaux et d'assurer la sécurité des personnes :

15. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD 224 et de la RD 932.
16. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'arrêt des convois en bordure de la RD 224.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol, autres que celles mentionnées à l'article UY 1.

2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Tout accès automobile individuel direct est interdit sur la R.D. 932.

En **secteur UYci**, les accès doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 11 m, dont 7 m réservés à la chaussée.

Ces largeurs peuvent être réduites dans le cas de fonctionnement en sens unique.

En **secteur UYci**, les voies doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En secteur UYci, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

En secteur UYci, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales étant impossibles, les raccordements au réseau d'évacuation des eaux pluviales devront être équipé de clapets anti-retour avant leur point de jonction au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m² et présenter une façade sur voie de longueur au moins égale à 20 m.

2. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Pour les travaux effectués sur les constructions existantes.
- Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Dans les **secteurs UYb et UYci**.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.).

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

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de :

- a) 10 mètres par rapport à l'alignement des R.D. 8, 10 et 932;
- b) 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer ainsi qu'à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
- c) 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

2. Dans le secteur UYb, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et des bretelles d'accès.

3. Dans le secteur UYa, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et des bretelles d'accès. Toutefois, conformément à l'article. L. 111.1.4 du Code l'Urbanisme, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'autoroute;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'autoroute;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêts publics.

4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les stations-service ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de toute limite séparative (touchant une voie ou de fond de parcelle) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S., et qui pourront être autorisés jusque sur les limites latérales à condition de s'intégrer dans la volumétrie ambiante.
- b) Sauf dans le secteur UYci, pour la construction de bâtiments jouxtant une (ou deux) limite(s) séparative(s), sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 9 mètres sur cette limite.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

Dans le secteur UYa, cette emprise est portée à 70 %.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux.

Dans le UYa, cette hauteur est portée à 18 mètres.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour certaines superstructures indispensables au bon fonctionnement de l'activité ainsi que pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

a) Matériaux et couleurs

Le bâtiment principal sera revêtu de bardage de couleurs vert, gris ou sable.

La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné etc...), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

Un soubassement de nature différente pourra être autorisé.

Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal (tel que : pavillon d'entrée, logement de fonction ou de gardiennage, annexes techniques, etc...) seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

b) Couvertures

La toiture du bâtiment principal ne sera pas visible. Les parements extérieurs cacheront la totalité des pignons ainsi que les égouts de toiture.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

1. NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Pour les entrepôts ne comportant pas de surface de vente :

1 place de stationnement pour 2 emplois.

- Pour les constructions à usage de bureaux et commerces :

1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m² de surface de plancher hors œuvre au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface de vente pour les commerces et des 50 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette pour les bureaux.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

S'y ajoutent les surfaces de manutention, de garage du matériel et de stationnement des poids lourds, à réserver hors voirie en fonction des besoins.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés au moins à 50 % d'arbres de hautes tiges

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique

Les zones de service et les dépôts éventuels ne doivent pas être visibles des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Les limites parcellaires, fond et mitoyenneté, y compris avec l'autoroute, seront doublées de haies persistantes d'une hauteur minimum de 1,5 m et maximum de 2 m. Le plan de masse du permis de construire indiquera clairement les dispositions prises pour respecter cette prescription.

Le plan de zonage prévoit un certain nombre d'Espaces Boisés Classés à créer. Ceux-ci devront être plantés d'arbres haute tiges à raison d'un arbre pour 25 m à 35 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UY.

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

Sans objet.

