

Envoyé en préfecture le 03/06/2022

Reçu en préfecture le 03/06/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-213303415-20220530-202260-DE



Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°1

3 – Règlement d'urbanisme de la zone UY

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2009

6^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30/5/22

Cabinet NOËL
Urbanistes conseil

Cabinet NOËL - Urbanistes - 20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55 - mail : noel.urbaniste@gmail.com

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone UY distingue un secteur de zone UYc, concernée par une activité commerciale et de services.

ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les terrains de camping, le stationnement isolé des caravanes,
- les constructions à usage d'habitation qui ne respectent pas les conditions énoncées à l'article 2.
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales (hors secteur UYc)

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, notamment sonores.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

Dans le secteur UYc,

Sont admises en outre :

Les constructions à usage d'activité commerciale, sous réserve que leur surface de vente soit au moins égale à 300 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD. 137.

2 Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie publique ou privée : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

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

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE UY.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD.137 (les zones de Château-Sec, Bellevue-Ouest, les Communaux, constituant des espaces urbanisés),
- 20 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant, sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront édifées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, moins 4 m., sans être inférieure à 4 m mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, sauf impératifs techniques (cheminées, silos ...)

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures : les murs pleins sur façades ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètres.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²).

- a) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,
- b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,
- c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces aménagés, qu'elle qu'en soit la destination, doivent respecter le site : les délaissés et les abords seront aménagés en espaces verts, les dépôts et stockage seront masqués par un écran de végétation non caduque.