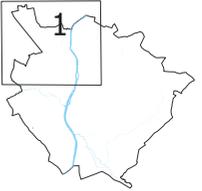



 Département de la Vienne (86)

 Commune de Châtelleraut
PLAN LOCAL D'URBANISME
 4.b. Documents graphiques
 Nord-Ouest

 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
 Avril 2017-11-09
 Révisé 2020-04-08
 Modification simplifiée n°1 2020-05-13
 Échelle : 1 / 5 000ème

 Mise à jour par l'Article 88121 en janvier 2022

Légende

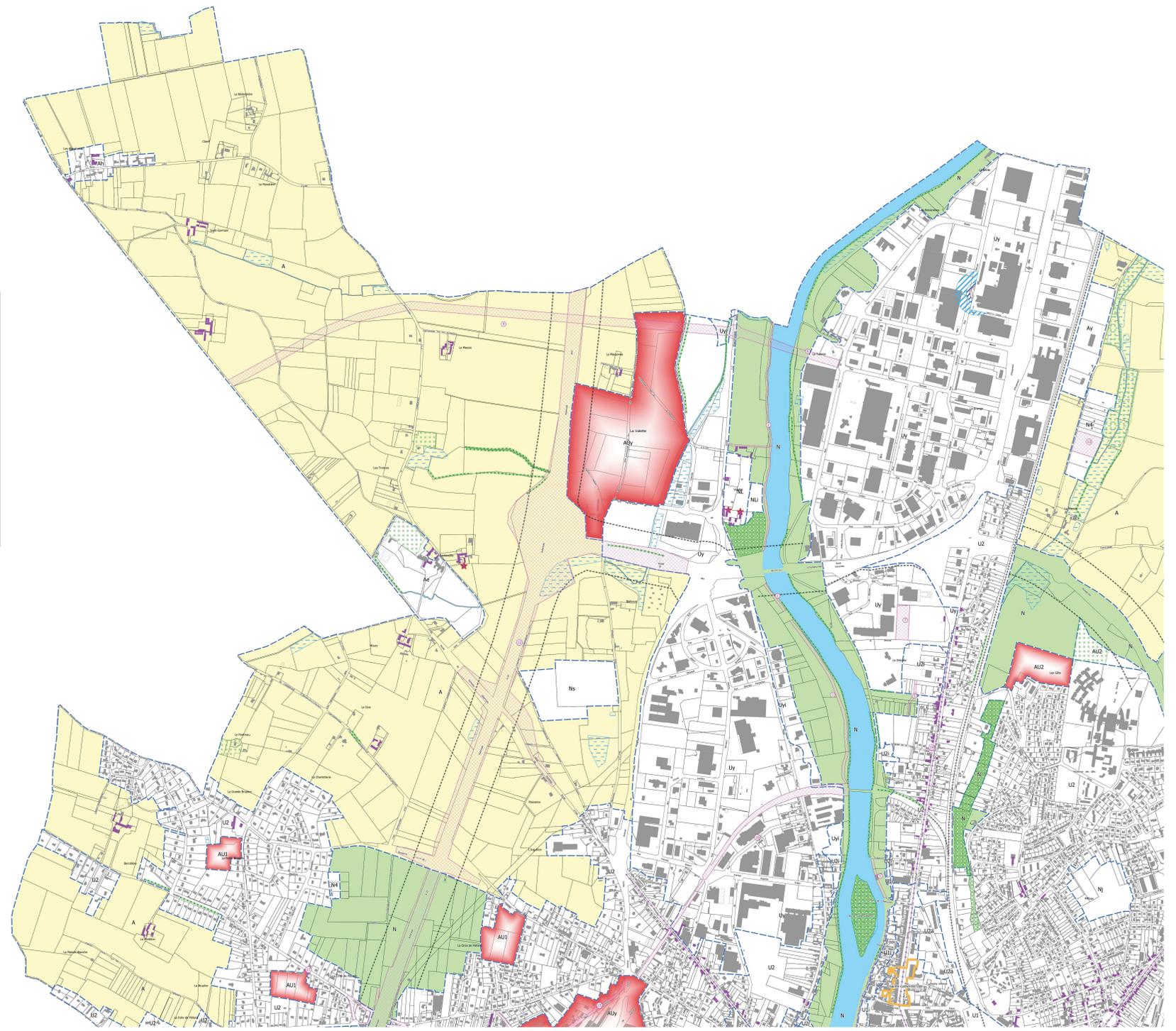
- Limite de zone
- Marge de recul de 100 m
- Emplacement réservé
- Axes structurants paysagers (continuités végétales) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haie, alignement d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zones humides
- Cours d'eau
- Périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de diversité commerciale de cœur de ville au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de diversité commerciale de quartiers au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme (26)
- Cheminée des cavités à préserver

Secteurs soumis à des risques technologiques identifiés au titre de l'article 8151-31 du Code de l'Urbanisme

- Risque très fort
- Risque fort
- Risque moyen
- Risque faible

Liste des emplacements réservés

N°	Description	Département	Surface (m²)
1	Chemin piéton/bicyclette rive gauche - Secteur Nord (Zone du Sagnat à Artaud)	Commune	20 200
2	Chemin piéton/bicyclette rive gauche - Secteur Sud (Jardin du directeur à Cenan)	Commune	38 500
3	Élargissement de la RD 726 Rue Chénavaud	Département	12 361
4	Prolongement de la RD 726	Département	76 262
5	Création d'un espace pour déplacement sans STAD	Commune	1 212
6	Piétonnement Nord - Vienne - Déviation Sapey	Commune	8 452
7	Piétonnement de la zone Nord	Commune	9 668
8	Aménagement du carrefour de la RD 726 et Champvire	Commune	1 230
9	Accès à la zone AU1 Maurice Boygoss	Commune	2 291
10	Création d'un espace de stationnement - Rue Sully	Commune	1 313
11	Élargissement de la AU1	Etat	609 013
12	Création d'un espace pour les gens du voyage	Commune	8 510
13	Extension du carrefour de Nonnes	Commune	8 838
14	Aménagement de la zone - Rue Henri Martin	Commune	7 469
15	Aménagement côté est	Commune	24 149
16	Aménagement de la zone - Rue de la Liberté	Commune	264
17	Création d'un accès - Rue Marcel Paul	Commune	393
18	Aménagement d'un accès - Site STAD	Commune	111
19	Aménagement de la zone - Rue des Sables	Commune	652
20	Création d'une station douce - Chemin de la Bergerie	Commune	332
21	Création d'une station douce - Site de la Fayette	Commune	488



Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UY, UYi, UYazi et UYa

Extrait du rapport de présentation : Les zones UY sont destinées à l'implantation d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

La zone UY comprend les sous-secteurs suivants :

UY correspondant aux zones à vocation principale industrielle, artisanale (non commerciale), entrepôts, bureaux, hôtels, commerce de gros... ;

UYi correspondant aux secteurs à vocation d'activités impactés par le PPRI et localisés au sein de la zone UY.

UYazi correspondant aux secteurs à vocation d'activités concernés par les Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et localisés au sein de la zone UY.

UYa correspondant à la zone de l'Etang où les constructions nouvelles, notamment à destination commerciale, artisanale, industrielle, tertiaire sont autorisées.

Dans tous les cas, consulter les "dispositions communes applicables à toutes les zones" p 8 en complément des règles ci-dessous

I. Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1 / UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone UY sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les zones UY, UYi, UYazi, UYa :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,

- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- Les carrières et gravières,
- Les constructions à destination d'habitation exceptées celles visées à l'article 2

Dans les zones UY, UYi, UYazi :

- Les constructions et extensions à destination de commerce de détail et de restauration.
- Les changements de destination vers la destination commerce de détail ou restauration ;

Dans la zone UYa :

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
- Les installations d'élimination des déchets,
- Les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit,...) non réductibles.

Dans la zone UYi, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Vienne.

- ARTICLE 2 / UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol, suivantes ainsi que leur extension et réfection :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées à la condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone. Le logement de fonction éventuel doit être inclus au sein du volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que leur adaptation ou réfection,
- Les constructions et extensions à destination d'hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions et extensions appartenant aux sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat
- Les changements de destination vers les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme sous réserve :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) sont autorisés dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

En zone UYa :

- Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes à destination de commerce de détail et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que la construction à usage commercial dispose d'une surface de plancher après construction / extension / changement de destination supérieure à 300 m².

Dans la zone UYi, les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du PPRI de la vallée de la Vienne.

Dans la zone UYazi, tout projet est susceptible de faire l'objet de prescriptions particulières visant à limiter l'exposition au risque d'inondation. Les constructions nouvelles pourront, le cas échéant, être interdite.

ARTICLE 3 / UY – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 / UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Règle générale

D'une manière générale, les constructions principales doivent être édifiées à au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique ou privée desservant le projet.

4.2. Dispositions particulières

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises :

- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- lorsque la construction est nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 5/ UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter soit **en limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.**

En cas d'implantation en limite séparative, l'édification d'un mur coupe-feu pourra être imposée.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cas particuliers :

Les constructions situées sur une unité foncière présentant une ou des limites séparatives contigües avec une zone U1, U2, AU1 ou AU2 à destination d'habitation devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à cette ou à ces limites séparatives.

Les aires de stationnement aménagées sur une unité foncière présentant une ou des limites séparatives contigües avec une zone U1, U2, AU1 ou AU2 à destination d'habitation devront présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à cette ou à ces limites séparatives

ARTICLE 6 / UY - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 7 / UY - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 8 / UY - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

8.2. Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone U2.

8.3. Dispositions particulières pour les autres constructions

▪ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou en pointe de diamant
- les tôles et plaques ondulées,

▪ Façades

Les façades perceptibles depuis la RD 910, la RD161 et la RD 1 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

▪ Couleurs

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

- Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soit le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

- Ouvrages annexes – stockage de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Sur chaque lot, des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre pour des déchets fermentescibles. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

- Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée.

Leur hauteur maximale sera de 2 mètres sauf exigence particulière justifiée par des questions de sécurité ou liée à l'environnement.

Les haies végétales seront multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

En frange urbaine (parcelle limitrophe avec zone A ou N), les haies végétales multispécifiques d'essences locales et ornementales, avec un minimum de trois essences locales, sont imposées. Elles seront plantées d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres. **Les clôtures minérales y sont interdites.**

ARTICLE 9/ UY - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au « Titre I, 4) Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- D'aménagement ou d'extension de constructions existantes ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

ARTICLE 10 / UY - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

10.1. Exigence pour les véhicules motorisés.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

Dans tous les cas, et notamment concernant les constructions à destination commerciale, les dispositions de l'article L111-19 du Code de l'urbanisme devront être respectées.

- Construction à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de salle de restaurant
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

- Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Industrie	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Un nombre différent de stationnement pourra toutefois être demandé lorsque le nombre de places exigé sera en incompatibilité avec le nombre d'emplois.
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher.

10.2. Stationnement des deux roues non motorisés

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement, nouveaux logements collectifs, et nouveaux équipements publics, des places de stationnement accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

10.3. Modalités de réalisation

Se référer aux dispositions générales, à la partie « STATIONNEMENT » p17

III. Équipements et réseaux

ARTICLE 11 / UY - VOIRIE ET ACCES

Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p14

11.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour

ARTICLE 12 / UY RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p19

12.1. Assainissement

- **Eaux usées**

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

12.2. Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.