

PLANA 3
Rue du Courant
33310 LORMONT

PLANA 3

DEMANDE D'ENREGISTREMENT ICPE

Article R.512-46-1 et suivants du Code de l'Environnement

Département de la Gironde
Commune de PEUJARD (33) - « Chemin du Bois Marin »

CONSTRUCTION ET EXPLOITATION D'UN ENTREPÔT (rub.1510-2b)

Version novembre 2023

Affaire n° : 23-024

PJ4 – COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME



Dossier réalisé en collaboration avec :

**BUREAU D'ETUDES EN ENVIRONNEMENT
Cabinet Nicolas Nouger**

Membre du Groupement Professionnel OPHITE – Adhérent Afite
26 rue d'Espagne – 64100 BAYONNE

☎ 05 59 46 10 85 / contact@cabinetsnouger.com / www.cabinetsnouger.com

SOMMAIRE

1 - COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME	2
2 - ANNEXE – REGLEMENT DU PLU	3

EVOLUTIONS DU DOCUMENT

N° d'affaire : 23-024		Nom du fichier : PJ4_Compatibilité_urbanisme_PLANA3_Peujard_2304b	
	Prénom, Nom	Fonction	Société
Rédigé par :	Sabine CARRIQUE	Chargée d'études	Cabinet NOUGER
	Nicolas NOUGER	Responsable du bureau d'études	
Vérifié par :	Nicolas NOUGER	Responsable du bureau d'études	H.SALADIN Architecte
	Hubert SALADIN	Architecte	

Historique des modifications			
Nom fichier	Date	Modifications	Rédacteur Vérificateurs
PJ4_Compatibilité_urbanisme_PLANA3_Peujard_2304a	04/2023	Création du document	Sabine CARRIQUE / Nicolas NOUGER
PJ4_Compatibilité_urbanisme_PLANA3_Peujard_2304b	07/23	Modification du projet	Sabine CARRIQUE / Nicolas NOUGER

1 - COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME

La commune de Peujard dispose d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière révision a été approuvée le 14 août 2019.

→ Comme indiqué sur la figure suivante, les terrains de l'établissement projeté sont classés en **zone 1AUy de ce document d'urbanisme, correspondant à des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanales et industrielles** ».

Le règlement de cette zone n'interdit pas l'exploitation d'entrepôts ni de bureaux.

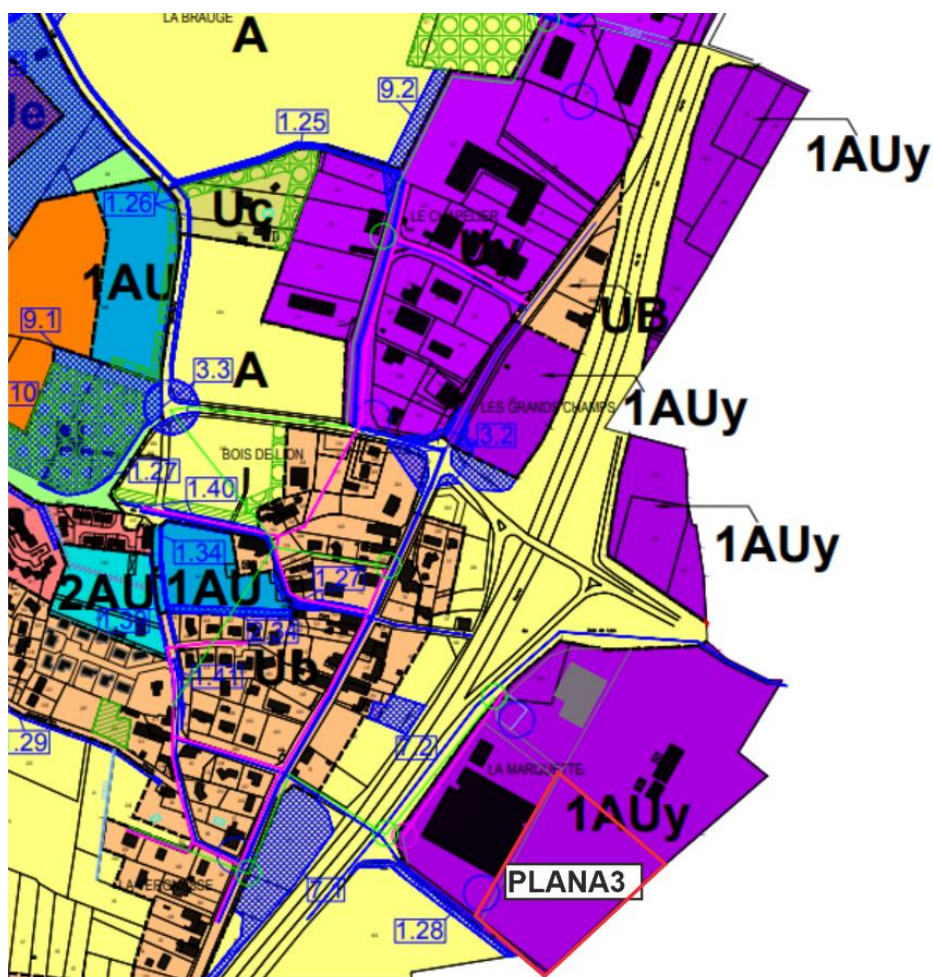


Figure 1 : zonage du PLU de Peujard

→ Le projet de construction et d'exploitation d'un entrepôt par la société PLANA 3 est compatible avec les activités autorisées dans la zone 1AUy du PLU de la commune de Peujard.

2 - ANNEXE – REGLEMENT DU PLU

PEUJARD
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Révision du POS en PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2010
Modification du PLU n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1 ^{er} mars 2013
Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2017
Modification du PLU n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 août 2019
Modification du PLU n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Vu pour être annexé le

Le Maire,

Révision du Plan Local d'Urbanisme de PEUJARD – Juillet 2017 – APPROBATION

5- Règlement : pièce écrite

MODIFICATION n°2 du Plan Local d'Urbanisme de PEUJARD – Dossier de notification – Juillet 2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE Ua	16
ZONE Ub	22
ZONE Uc	28
ZONE Ue	36
ZONE Uy	42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	49
ZONE 1AU	51
ZONE 1AUe	57
ZONE 1AUy	63
ZONE 2AU	69
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
ZONE A	75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	81
ZONE N	83
ANNEXE	89
Annexe 1 - Nuancier de couleurs référencées consultable en Mairie	91

ZONE 1AUy

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'habitat, à l'exception du cas évoqué à l'article 1AUy2,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.
- i) **Outre les occupations et utilisations mentionnées aux alinéas a) à h), dans le secteur 1AUyh uniquement :**
 - **Les constructions nouvelles destinées :**
 - o à l'artisanat,
 - o à l'industrie,
 - o au commerce,
 - o aux bureaux,
 - o aux entrepôts.
 - **Les dépôts de matériaux ou de déchets.**

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- c) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :
 - seules les opérations portant sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.
 - les constructions à usage d'habitat à condition :
 - d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 150 m² de surface de plancher,
 - d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment,
 - d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée par un passage d'au moins 5 m de largeur, ne comportant pas de virage d'un rayon inférieur à 11m, ni de hauteur sous porche inférieur à 3,50m.

Accès sur les routes départementales hors agglomération :

Les nouveaux accès sur RD 115, RD 142, RD 248E1 et RD 248E4, classées en 4^{ème} catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

VOIRIE

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la plate-forme
7 m	16 m

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

ARTICLE 1AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

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

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement collectif situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques :

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous tout ou partie sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes publiques ou de plantation à réaliser.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain

DECHETS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUy 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE 1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à minimum 100 m par rapport à l'axe de la RN10. Cette distance est réduite à **35 m**.

En bordure de la RN10 ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole.

Par ailleurs, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **8 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée autres que départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE 1AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 mètres**.

Ces règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE 1AUy 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUy 9 – EMPRISE AU SOL

Elle est fixée à **60%** de la superficie de l'unité d'implantation située en zone 1AUy.

ARTICLE 1AUy 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR

REGLES

Parements extérieurs

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées.

Zone de stockage et dépôts de matériaux

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue.

En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.

ARTICLE 1AUy 12 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, au minimum.
- au-delà d'un logement, il sera créée 1,5 places par logement (arrondi à l'entier supérieur - exemple : pour 3 logements = 5 places), au minimum.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Commerces : une aire de stationnement correspondant au maximum à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : une place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant, au minimum.

Enfin, les surfaces affectées au stationnement des vélos **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :

- 1 place de stationnement vélo par logement, pour les logements ayant une surface de plancher ≤ à 80 m² et 2 places au-delà,
- dans le cadre d'une opération ≥ à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnement vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base d'une aire de stationnement collectif :

Commerces :	- 3 places de stationnement vélo par tranche de 50 m ² de surface de vente,
Bureau :	- une place de stationnement vélo par tranche de 80 m ² de surface de plancher de l'activité,
Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :	- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- 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.

ARTICLE 1AUy 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La surface dédiée aux espaces verts en pleine terre est au minimum de 10% de l'emprise totale du projet.

Dans le secteur 1AUyh, les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges ou de plantations basses ornementales. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle. Ils seront choisis dans la palette des essences suivantes adaptées au climat local :

- **Pour les arbres de hautes tiges** : le Frêne (*Fraxinus excelsior*), le Merisier (*Prunus avium*), le Charme (*Carpinus betulus*), le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), l'Érable champêtre (*Acer campestre*), l'Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), le Châtaignier (*Castanea sativa*) le Prunellier (*Prunus spinosa*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Cornouiller mâle (*Cornus mas*), L'Aubépine (*Crataegus monogyna*), le noisetier (*Corylus avellana*).
- **Pour les plantations basses ornementales** : le Laurier Tin (*Viburnum tinus*), le Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), la Viorne lantane (*Viburnum lantana*), la Viorne obier (*Viburnum opulus*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Troène commun (*Ligustrum vulgare*), l'Eglantier (*Rosa canina*), le Néflier commun (*Mespilus germanica*), le Sureau noir (*Sambucus nigra*), le Cytise (*Laburnum anagyroides*). La taille et l'entretien s'emploieront à conserver une forme arbustive ne dépassant pas 1,50 mètres.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE 1AUy 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUy 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.