

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

ZONE UE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE **24.12.2019**
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



[Signature]
Le Maire

MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
--

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, ou artisanales ainsi que des activités tertiaires.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les clôtures sont soumises à une obligation de déclaration.

La zone UE comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Alignement RD 954, 254 et 62
- Canalisation de gaz haute pression : il est interdit de modifier le profil naturel du terrain sans l'accord du concessionnaire et de planter des arbres de haute tige dans la zone non aedificandi instaurée par la servitude.
- Protection des cours d'eau non domaniaux (Rigole de la Raffinerie)
- Protection des lignes ferroviaires.
- La route départementale 954 est classée axe de transport bruyant,
- Zone naturelle d'intérêt économique floristique et faunistique,
- Protection de la concession de mines et carrières.

Les aménagements de la zone UE doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement prévues à cet effet.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- les bâtiments agricoles,
- la création de sièges d'exploitation agricole,
- En zone de production au PPRi, les caves et sous-sols,
- En zone de production au PPRi, la création d'étangs et plans d'eau permanents.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC 2019

Le Maire

**ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1

- Les opérations d'aménagement ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone et doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.
- La transformation de bâtiments existants est autorisée en bâtiments à usage d'activité,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. Les dispositions prises dans le but d'éliminer les risques pour la sécurité et les nuisances, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les abris de jardin situés sur la même unité foncière qu'une construction principale à usage d'habitation,
- les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, (ex : citerne incendie)

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC. 2019

Le Maire

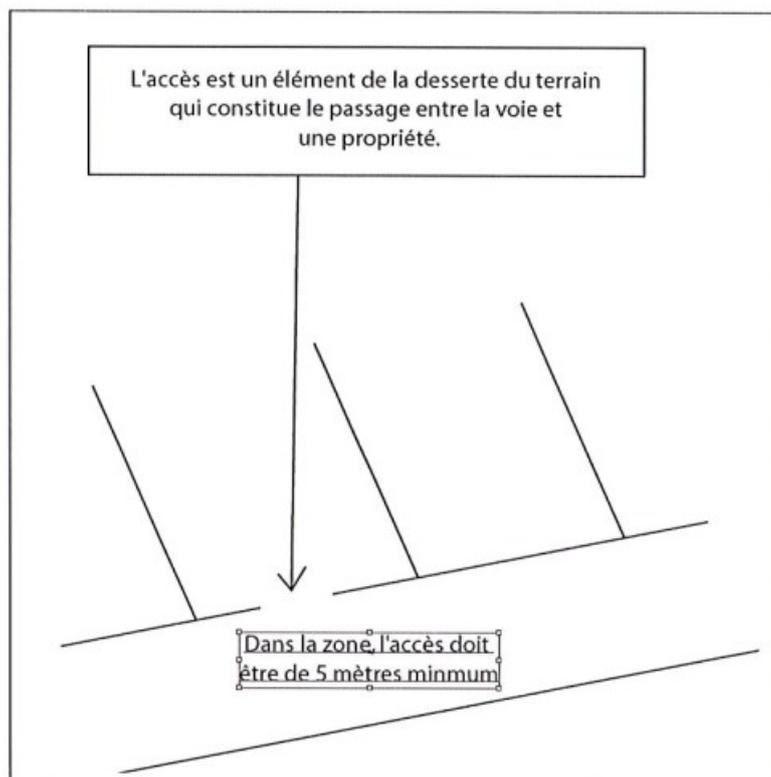
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.



CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE **24.12.2019**
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC 2019

Le Maire

2) Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères)

En zone de production au PPRi, les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE ... 24-12-2019
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



Le Maire

Dans la zone de production au PPRI, en cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,

- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m²,

le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans le cas d'opération d'aménagement, les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC. 2019

Le Maire

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les prescriptions édictées dans cet article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Un recul minimum de 5 m s'impose pour les autres constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité principale.

Le long des axes d'écoulement principaux, le recul minimum de 10 mètres s'impose à toutes les constructions.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

Lorsqu'une voie marque la limite entre la zone industrielle et la zone d'habitat, la profondeur de la marge de recul est portée à 20 m, comptés à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) du secteur d'habitat considéré.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Les dépôts à l'air libre doivent respecter cette disposition.

Une marge de recul minimum de 20 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.



Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

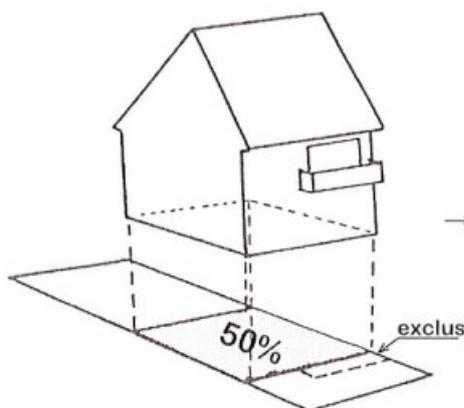
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie. elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % du lot ou de la parcelle.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m²
la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE ... 24.12.2019
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



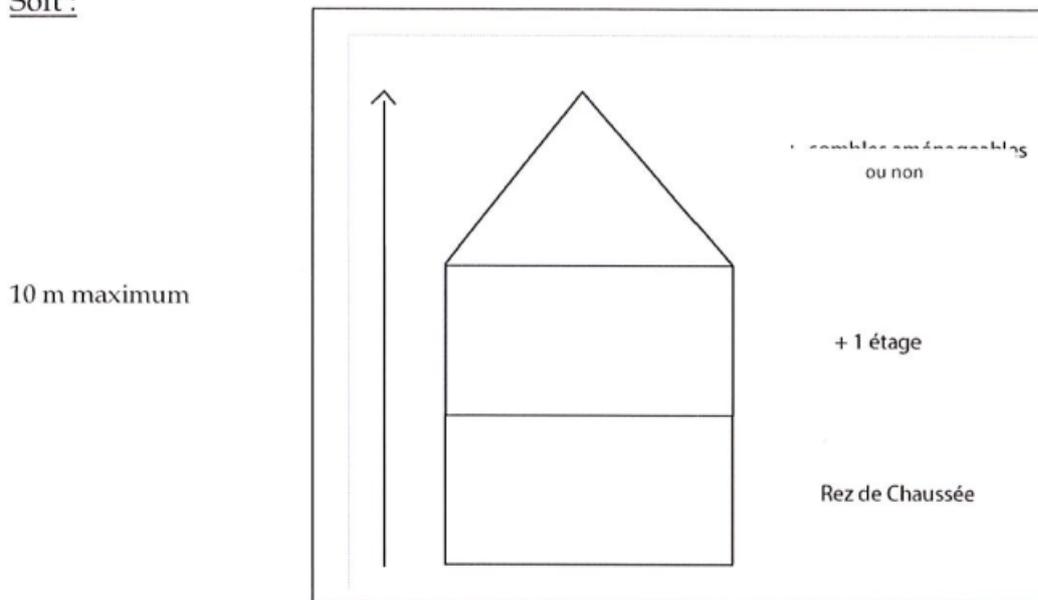
Le Maire

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

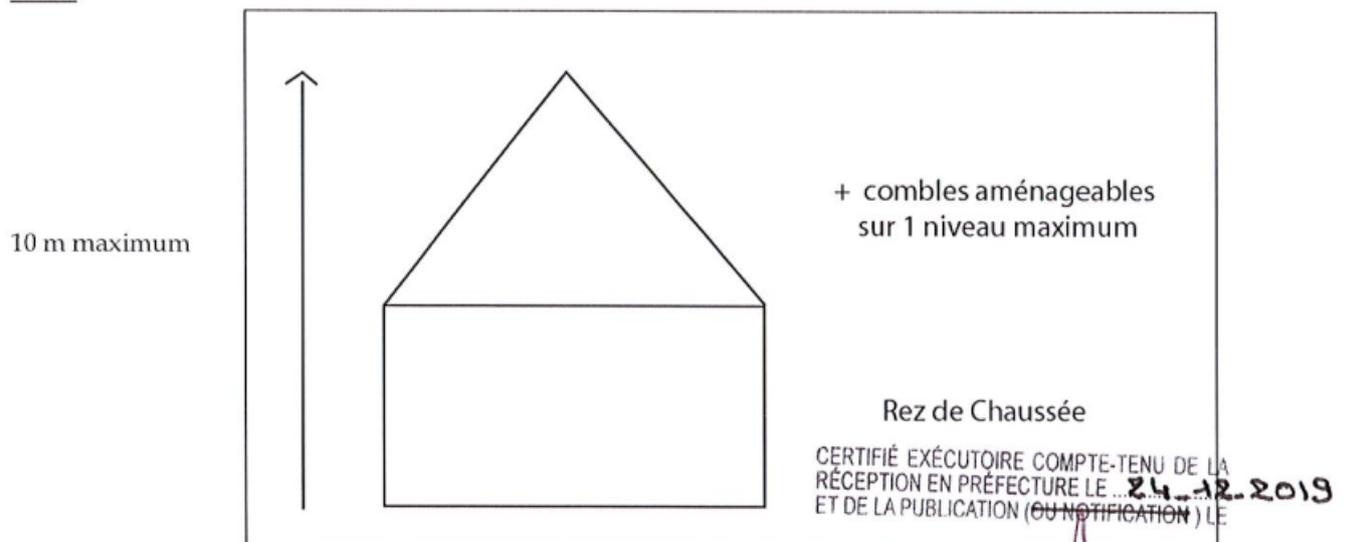
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagements, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez de chaussée sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



24 DEC 2019

Le Maire

Modification simplifiée du PLU approuvée le :

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cote de référence

Dans zone de production au PPRi, les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.20m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

✓ Dispositions relatives aux: construction à usage d'activité

1) Aspect des constructions :

Les bâtiments (quelle que soit leur destination) et les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, parcs de stationnement ou aires de stockage doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les couleurs des constructions doivent rester dans une tonalité permettant la meilleure intégration dans le paysage. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions telles que garages, boxes, appentis, abris, aires de stockage couvertes ou non, entrepôts devront être en harmonie avec le bâtiment principal et présenter une parfaite intégration dans le paysage.

2) Clôtures

A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, elles comporteront une haie plantée haute de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'un grillage de hauteur égale à celle de la haie et d'une hauteur supérieure si la sécurité l'exige.

Les clôtures situées sur les limites séparatives pourront être constituées soit d'un grillage ou d'une haie de 2,5 mètres de hauteur.

A titre exceptionnel, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives de sécurité tenant à la nature de l'occupation des sols et sous réserve d'un aspect et d'une couleur compatible avec l'environnement. La partie pleine ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Dans la zone de production au PPRi, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

✓ Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

24 DEC. 2019



Le Maire

24 DEC. 2019



Le Maire

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

Dans tous les cas :

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, dont la hauteur hors sol est limitée à 0,8 mètre, confortés ou non de haies taillées,
- de dispositif à claire voie,

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne

pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

Dans la zone de production au PPRi, les murs bahut sont interdits. Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

3) Dispositions particulières : autres constructions

Les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain, garage non compris.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE **24.12.2019**
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC. 2019

Le Maire

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 10% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront présenter un traitement paysager comportant des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

La plantation d'essences végétales devra être réalisée avec des essences locales. L'utilisation d'espèces invasives (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, etc) est interdite

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE UE 15 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE ... 24-12-2019
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



Le Maire