

Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 1
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

Pièce N° 4
Urbanismes et règles d'aménagement

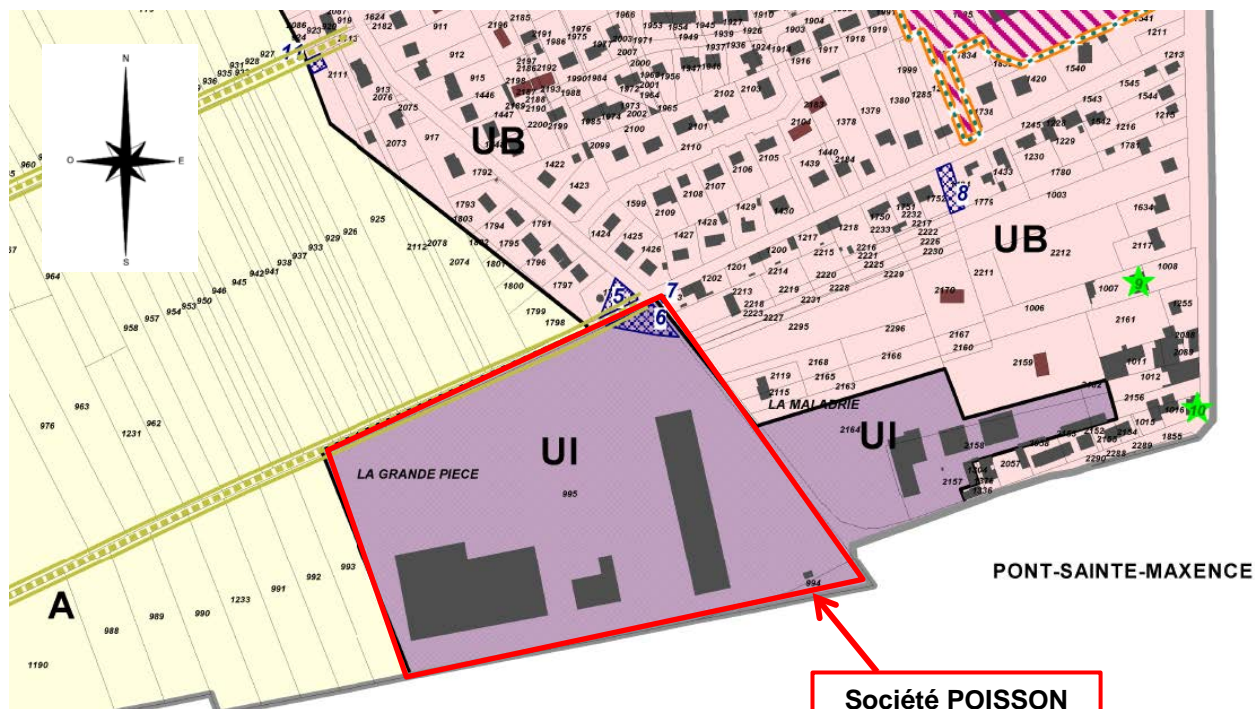


Figure 1 : Extrait du document graphique du 10 mars 2014

Rapport n° 1 5 0 2 1 8 0 1 9 v 2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 2
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

LEGENDE

Zones U - Zones urbaines

- UA** Zone agglomérée ancienne caractérisée par la mixité de ses fonctions urbaines
- UB** Zone agglomérée à vocation principale d'habitations
- UBa* Secteur aggloméré le long de la RD1017 caractérisé par un tissu de plus faible densité
- UC** Zone isolée de la zone principale - urbanisation linéaire le long de la RD1017 - et caractérisée par un tissu principalement résidentiel de faible densité
- UCc* Secteur à vocation commerciale
- UI** Zone à vocation d'activités économiques
- UL** Zone à vocation d'équipements, de sport et de loisirs

Zone 2AU - Zones d'urbanisation future

(long terme - soumises à modification du document)

- 2AU** Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitations
- 2AUI* Secteur à vocation d'équipements, de sport et de loisirs

Zones A - Zones agricoles

- A** Zone agricole réservée à l'exploitation agricole

Rapport n° 1 5 0 2 1 8 0 1 9 v 2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 3
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

Dispositions réglementaires particulières



Emplacements réservés



Espaces Boisés Classés (Art. L130-1 du code de l'urbanisme)



Secteur comportant un objectif de mixité sociale
(Art. L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)



Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global
(Art. L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme)



Chemin à conserver (Art. L123-1-5 6° du code de l'urbanisme)



Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation



Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
(Art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Eléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme



Patrimoine bâti - Elément isolé



Patrimoine bâti - Ensemble architectural

Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 4
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

L'installation classée POISSON TERRASSEMENT est implantée en zone UI

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les hôtels, Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- La réalisation de sous-sols enterrés ou semi-enterrés,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures,...).

Conformité de l'installation classée :

Conforme, les stockages de métaux ferreux et non ferreux recyclables seront effectués en bennes. Les matières non valorisables transiteront sur l'installation classée, les stockages extérieurs seront aussi effectués en bennes. L'installation classée n'a pas une vocation de stockage mais de tri, transit et conditionnement de matières recyclables inertes.

1.2 – DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEUR REPÉRÉS PAR UNE TRAME ROUGE OU BLEUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES)

Les installations et occupations du sol interdites telles que définies dans le règlement du PPR.

Conformité de l'installation classée :

Conforme, non concerné par la trame rouge ou la trame bleue

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations, ainsi que le changement de destination à vocation industrielle, agricole, d'entrepôt, de commerce et d'artisanat, installation classée ou non, et à condition :
 1. que les nuisances et dangers, occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;

Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 5
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

2. qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 1. d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées sur la zone,
 2. que le logement soit intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activité concerné.
 - Les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité installée dans la zone.

Conformité de l'installation classée :

- Conforme, la Société POISSON TERRASSEMENT sera une installation classée pour la protection de l'environnement soumise au régime de l'enregistrement (objet du présent dossier), la gestion des nuisances et dangers susceptibles d'être générés, est l'objet du présent dossier.
- Le site, dispose actuellement d'une habitation dans le périmètre de classement, celle-ci sera bien affectée à la surveillance et au gardiennage de l'installation classée,
- Les dépôts de matériaux effectués sur zone seront bien en relation avec l'objet de l'installation classée.

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformité de l'installation classée :

Conforme, l'installation classée dispose d'un accès direct à une voie publique, compatible avec la capacité de la voirie et permet de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Conformité de l'installation classée :

Conforme, l'installation classée est bien raccordée au réseau d'adduction d'eau potable (AEP)

Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 6
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme.

Conformité de l'installation classée :

Conforme, l'installation classée est bien raccordée au réseau d'assainissement. Il n'est prévu aucun autre rejet au réseau d'assainissement autre que celui de la station de lavage.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées

Conformité de l'installation classée :

Conforme, l'installation classée dispose bien d'un réseau séparatif équipé d'une unité de séparation physique de type débourbeur déshuileur.

4.4 – RÉSEAUX DIVERS

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain

Conformité de l'installation classée :

Conforme, l'installation classée dispose bien de réseaux tous enterrés.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 m minimum comptés à partir de l'alignement. Ce retrait est réduit à 5m pour les postes de gardien.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25m de la limite des emprises ferroviaires.

Conformité de l'installation classée :

Conforme :

- plus de 20 m de retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,

Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 7
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

- plus de 20 m de retrait pour la maison de gardien,
- plus de 30 m de retrait pour la maison de gardien de la limite des emprises ferroviaires.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6m des limites séparatives

Conforme :

- plus de 8 m de retrait par rapport aux limites séparatives

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 5m entre elles

Conforme : plus de 100 m de retrait par rapport aux constructions non contiguës

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - HAUTEUR MAXIMALE : 9m, mesuré à partir de la chaussée à l'égout du toit et 12m au faitage.

Conforme :

12 m au faitage

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Conforme,

Construction existante, il n'est pas prévu de modifier l'aspect de ces dernières.



Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 8
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

11.2 – FAÇADES

Couleurs

La palette des couleurs des bardages et peintures ne devra pas excéder trois teintes.

L'utilisation de couleurs vives et/ou criardes, ne s'intégrant pas dans l'environnement immédiat de la construction, est interdite.

[Conforme \(voir photographies paragraphe précédent\)](#)

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

[Conforme \(voir photographies paragraphe précédent\)](#)

11.5 - CLÔTURES

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades de la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés. La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2m.

[Conforme](#)



ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², marge de recul comprise.

[Conforme,](#)

[Le site dispose suffisamment de places de stationnement pour le personnel de la société et des visiteurs ; une aire est dédiée au stationnement des engins et véhicules de la société.](#)

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENTS

Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation. Les espaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires doivent être prévus.

Rapport n° 150218 019 v2	POISSON TERRASSEMENT Site de LES AGEUX	Sept 2019 Page 9
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

Conforme,

Le site dispose suffisamment de places de stationnement pour le personnel de la société et des visiteurs ; une aire est dédiée au stationnement des engins et véhicules de la société.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts doivent être dissimulés par des plantations.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Les espaces libres non bâtis doivent être laissés en espace vert ou plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

Il est exigé le maintien d'au minimum 20% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre (hors espaces de stationnement sauf réalisation d'espaces de stationnement enherbés ou laissant passer les eaux de pluie)

Dans les marges de recul imposées par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives, les espaces seront laissés libres et plantés d'arbustes à l'exception des entrées et sorties.

L'installation classée sera dissimulée derrière un merlon de 6 m de hauteur et 6 m de large sur 300 m de long dans sa partie Nord et Ouest, ce merlon sera végétalisé et entretenu.

10 830 m² de terrain seront maintenus en espaces verts dont 1 800 m² de merlon périphérique.