



Plan Local d'Urbanisme

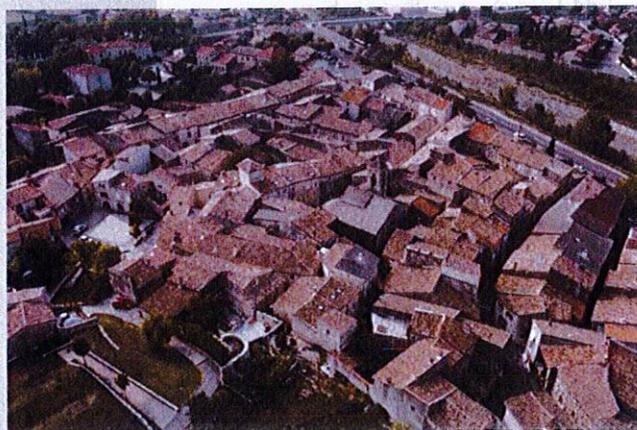
MAIRIE DE MEYSSE

12 FEV. 2019

N°

MEYSSE
Ardeche

Prescription : 09/12/2015
Arrêt : 08/11/2016
Approbation : 26/06/2017
Mise à jour des servitudes 10/2018
Modification 1 : en cours



BEAUR

10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél. 04 75 72 42 00 - Fax. 04 75 72 48 61
Courriel contact@beaur.fr - Site www.beaur.fr

5.19.101

Fév.
2019



Plan Local d'Urbanisme
Modification n° 1
Procédure simplifiée

*Dossier pour notification
et mise à disposition du public*

BORDEREAU des PIÈCES

- 1 - Notice explicative
- 2 - Pièce écrite modifiée (Extrait du Règlement – zone Ui)

Département de l'Ardèche



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
PROCEDURE SIMPLIFIEE

1 – Notice explicative



10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

févr. -19
5.19.101

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	AJUSTER LE REGLEMENT DE LA ZONE UI	3
	2.1 Contexte et projet de modification.....	3
	2.2 Contenu de la modification.....	3
	2.3 Impacts de la modification	5
3	LES PIECES MODIFIEES	6
	3.1 Pièces écrites modifiées	6
	3.2 Pièce graphique modifiée	6

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de MEYSSE dispose d'un PLU approuvé le 26/06/2017. Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour des annexes en 2018.

La présente procédure de modification est mise en œuvre par la commune de MEYSSE afin d'ajuster le PLU sur le point suivant :

- compléter et clarifier des points de règlement de la zone Ui,

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

2

AJUSTER LE REGLEMENT DE LA ZONE Ui

2.1 Contexte et projet de modification

Le règlement écrit du PLU comprend des points bloquants pour permettre certains projets.

2.2 Contenu de la modification

2.2.1 Modification de l'article Ui 1 :

Dans la rédaction du PLU en vigueur l'habitat était autorisé dans la zone U_D, sans aucune condition particulière. L'habitat de fonction étant difficile à encadrer dans les zones d'activités, il a été décidé d'interdire complètement l'habitat de la zone U_D afin de réserver la totalité du foncier disponible à l'activité. Par ailleurs, la zone de Drahay étant dans le périmètre de 2km aux alentours du CNPE, il convient de limiter l'installation de population nouvelle dans la zone de danger immédiat.

Rédaction actuelle

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UI, en dehors de secteur U_D, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir,
- Les éoliennes,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules,

Règlement modifié

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UI, ~~en dehors de secteur U_D~~, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir,
- Les éoliennes,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules,

2.2.2 Modification de l'article Ui3 :

Afin de mobiliser le maximum de foncier dans les zones d'activités existantes, le recul de 5 mètres imposé pour réaliser le portail est supprimé. Le service instructeur disposera toujours de l'article pour refuser des permis ne permettant pas de justifier de la sécurisation de l'accès.

Rédaction actuelle

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. L'espace ainsi dégagé doit être goudronné.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots. [...]

Règlement modifié

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. L'espace ainsi dégagé doit être goudronné.~~

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots. [...]

2.2.3 Modification de l'articles Ui 7 :

Afin de mobiliser le maximum de foncier dans les zones d'activité existante, les règles de recul sont assouplies.

Rédaction actuelle

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative à condition que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies et en dehors des limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m.

[...]

Règlement modifié

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative à condition que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies et en dehors des limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI,
- soit à une distance des limites séparatives ~~au moins égale à sa hauteur avec un minimum~~ de 3 m ~~minimum~~.

[...]

2.3 Impacts de la modification

L'impact de cette modification est limité car les ajustements de règlement sont limités.

3 LES PIÈCES MODIFIÉES

3.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré en préambule au dossier de PLU. Il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : Articles Ui1, Ui3 et Ui7

3.2 Pièce graphique modifiée

Aucune

Département de l'Ardèche



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
PROCEDURE SIMPLIFIEE

2 – Pièce écrite modifiée
- Règlement zone Ui



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

févr.-19
5.18.109

ZONE UI

Zone d'accueil à vocation d'activités économiques.

La zone UI comprend plusieurs secteurs :

- secteur **Ui_D** : correspond à la zone de Drahly
- secteur **Ui_C** : correspond à la zone de Chevières
- secteur **Ui_R** : correspond à la zone de Ruben

La zone UI est en partie concernée par des secteurs de risques :

- du Rhône : zone « C » dite de sécurité du Plan des Surfaces Submersibles
- du projet de PPRi (zone de ruissellement, remontée de nappe phréatique).
- lié à la zone réflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse.

La zone UI est concerné par :

- le périmètre de protection du captage
- des orientations d'aménagement et de programmation en **Ui_C**

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UI, ~~en dehors de secteur **Ui_D**~~, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir,
- Les éoliennes,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules,

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3. Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

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

1. Sont autorisées dans la zone UI, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

2. Dans le périmètre éloigné de protection du captage, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

3. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

4. Dans les secteurs concernés par la zone reflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. L'espace ainsi dégagé doit être goudronné.~~

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

En outre pour le secteur Uic , afin de respecter l'étude Loi Barnier, la voie à créer devra comprendre des liaisons piétonnes de 2m de largeur.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante. Dans tous les cas, le rejet dans le réseau ne doit intervenir qu'après autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et des effluents à traiter.

3. Electricité – Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*Supprime par la loi ALUR du 24/03/2014*)

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des retraits compris entre 0 et 5 m pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En outre dans le secteur U_{ic} , afin de respecter l'étude Loi Barnier, les bâtiments devront être implantés :

- à 25 m de l'axe de la RD, et ce dans un souci de créer un alignement de façades,
- à 6 m au moins de la limite avec le domaine public pour les façades est et nord,
- à 10 m au moins de la limite avec le domaine public pour les façades sud.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative à condition que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies et en dehors des limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI,
- soit à une distance des limites séparatives ~~au moins égale à sa hauteur avec un minimum~~ de 3 m **minimum**.

En outre pour le secteur U_{ic} , afin de respecter l'étude Loi Barnier, les bâtiments devront être implantés à 6 m au moins de la limite avec la propriété voisine.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Dans les secteurs **Ui_D**, **Ui_R**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Dans le secteur **Ui_C** afin de respecter l'étude Loi Barnier, la hauteur ne peut excéder 2 niveaux (R+1) ni 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

La surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. En limite de zone des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

En outre pour le secteur **Ui_C , afin de respecter l'étude Loi Barnier :**

- un espace vert de 7,5m de large minimum devra être réalisé pour séparer les séquences de 10 places de stationnement en continu,
- les parkings doivent être plantés d'arbres hautes tiges.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.