



Annexe 5 Plan d'occupation des Sols



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

La zone UI est concernée par les risques naturels identifiés par les documents suivants :

- Le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) de la Bourbre Moyenne : il faudra se reporter au dossier de P.P.R.I. annexé au dossier de PLU.
- La cartographie des aléas sur fond cadastral. Des dispositions réglementaires sont édictées pour assurer la prise en compte du risque et il faudra se reporter à l'étude de risques jointe en annexe du dossier de PLU.

La zone UI est concernée par les secteurs de dangers liés à une canalisation de transport de gaz repérés au règlement graphique par une trame spécifique :

- Zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles
- zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux
- zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - . d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les constructions agricoles

- **Dans les secteurs de risque moyen et fort de la carte des aléas** repérés par une trame spécifique au règlement graphique, toute construction est interdite.
- **Dans les secteurs de dangers liés à une canalisation de transport de gaz repérés au règlement graphique par une trame spécifique**, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - o dans la zone des dangers graves, il convient de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - o dans la zone des dangers très graves, il convient de proscrire la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface hors oeuvre nette ne doit pas dépasser 70 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **Dans le secteur de risques « PPRI »**, représenté au plan par une trame spécifique, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

- **Dans les secteurs de risque faible de crue, d'inondation, de ravinements, de ruissellements sur versant et de zones marécageuses** repérés par une trame spécifique au règlement graphique :
 - o les sous-sols sont interdits
 - o la hauteur de surélévation du plancher habitable sera de 0,6 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
 - o dans les secteurs de ravinements et de ruissellements sur versant, les ouvertures (portes) sur les façades exposées devront être évitées ou protégées par des systèmes déflecteurs.

- **Dans les secteurs de risque faible de glissement de terrain et d'effondrement** repérés par une trame spécifique au règlement graphique :
 - o le rejet des eaux pluviales, des eaux usées et de drainage doit s'effectuer soit dans le réseau public, soit dans un émissaire ou un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
 - o les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas accentuer le risque d'instabilité.

- **Dans les secteurs de dangers liés à une canalisation de transport de gaz repérés au règlement graphique par une trame spécifique**, les dispositions suivantes s'appliquent : les maires doivent informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants ainsi que pour la réalisation de leurs annexes

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes sont admises :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics
 - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants ainsi que pour la réalisation de leurs annexes

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

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'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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".

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.

- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes :

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5) Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.
- Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

- Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.
- Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 mètres de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les six véhicules au moins.
- Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au cahier des charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

Protection des boisements :

- Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :
 - o Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
 - pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.
 - o Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :
 - soit que l'élément recensé soit déplacé
 - soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (exemples : strate arbustive pouvant comporter des essences telles que le noisetier, cornouiller, églantier, fusain ..., strate arborescente pouvant comporter des essences telles que le chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun ...).

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.