

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE NOYAREY **UI**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.

L'indice "r" indique l'existence de risques naturels modérés pour lesquels un certain nombre de restrictions sont imposées (ri : risque d'inondation).

Dans les secteurs UIri, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques naturels et s'en protéger.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.

2 - Les halls d'exposition et de vente liés directement aux activités économiques implantées sur la zone.

3 - Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas ils seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface maximum sera de 10 % de la SHON réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m² habitables.

4 - Les dépôts et stockages à l'air libre seulement s'ils sont liées à une activité économique implantée sur la zone, si des écrans convenablement traités sont aménagés sur le pourtour et s'ils sont situés dans la partie la moins perceptible du tènement concerné.

5 - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6 - Les démolitions.

7 - Les aires de stationnement.

8 - Les clôtures.

9 - Dans les zones archéologiques sensibles, repérées sur le document graphique du POS sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels" toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des Antiquités Historiques (Sous Direction de l'Archéologie) afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

10 - **Dans les secteurs UIri** correspondant aux zones submersibles de fond de vallée les constructions pourront être autorisées sous réserve :

- que le maître d'ouvrage prenne toute mesure technique pour que le (les) bâtiment(s) résiste(nt) aux pressions de la crue de référence (1) ainsi qu'à des tassements et/ou érosions localisés,

- que le niveau habitable soit situé à (2) m au-dessus de la cote de référence,

- que toute partie de bâtiment située sous la cote de référence ne soit ni aménagée ni habitée,

- que le (les) bâtiment(s) ne fasse(nt) pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et ne restreigne(nt) pas le champ d'inondation.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 1 sont interdites.

(1) La crue de référence est déterminée par le service responsable de la police des eaux.

(2) La cote de référence est déterminée par l'étude d'inondabilité en fonction de la crue de référence.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Pour être constructible un terrain devra disposer d'un accès adapté à la circulation des poids lourds d'une largeur minimum de 6 m. Cet accès sera si possible branché sur une voie interne à la zone.

Le raccordement de l'accès avec la voirie doit être organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 m de long et d'une largeur minimum de 6 m visible de la chaussée.

II - MANŒUVRES

Chaque tènement devra comporter les emplacements nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

III - VOIRIE

La création de voies ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise..... 10 m
- largeur minimale de la chaussée..... 7 m

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 m) permettant de faire aisément demi-tour.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

• Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration s'ils rentrent dans la nomenclature établie (art. 10 loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

• Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient ce réseau (code santé pub. art. L35.8).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les parties concernées.

III – ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux moyenne et basse tension, le réseau téléphonique, ainsi que les raccordements à ces différents réseaux devront être réalisés en souterrain.

Article UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 7 m par rapport à l'alignement, sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien du sol et des constructions et, le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

Article UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 13 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Caractère général :

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être adaptées à la vocation économique de la zone et traitées de façon simple et fonctionnelle. Les bâtiments seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur d'un même tènement.

- La mise en place de talus, au droit de la construction, ne doit pas excéder une hauteur de 0,70 m par rapport au terrain naturel avant la construction.

- Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts divers laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'en tout point, ces emplacements n'apparaissent pas dans un champ de visibilité.

- Façades :

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

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec le caractère de la zone pour conserver une homogénéité.

Tous les matériaux nécessaires à la construction (tant pour les façades que pour les toitures) devront correspondre au caractère de la zone afin d'éviter les références aux zones d'habitat.

- Toitures :

- Celles-ci doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions du secteur et la vocation de la zone.

- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.

- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.

- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.

- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

- Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur pourra donc, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maximums fixés ci-après.

En règle générale :

- Les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m depuis le niveau du sol naturel.

- Lorsqu'elle existe, leur partie pleine ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 0,40 m.

Toutefois : Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou utilités tenant à la nature de l'occupation du sol (protection, danger...) dûment justifiées.

- Annexes :

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

- Divers :

Les antennes de télévision individuelles ou paraboles ne sont pas admises sur les toitures.

Les capteurs solaires devront obligatoirement être intégrés à la construction, soit dans la conception de la toiture ou des façades.

Article UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, seront également prévus les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de 2 emplacements (50 m^2) par parcelle pour les véhicules industriels.

En ce qui concerne le personnel d'ateliers, il doit être aménagé 2 aires de stationnement pour 3 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé deux aires de stationnement par unité de logement. Pour les halls de vente et d'exposition, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25 m^2 de surface de vente.

Pour les bureaux, il sera aménagé une aire de stationnement par 25 m^2 utiles.

Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront obligatoirement plantées d'arbres de hautes tiges sur une profondeur minimale de 7 mètres.

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 minimum d'arbres à planter sur ces surfaces sera d'un arbre par 50 m^2 , déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement devront être intégrées dans des aménagements paysagers plantés d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 4 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

. Pour les constructions industrielles, artisanales et de services, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

. Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 1.

28/06/2006

6

. Pour les constructions à usage d'habitation, la surface hors œuvre nette de plancher maximum est fixée à 80 m² par logement.

Article UI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.