

COMMUNE DE FONTENOY

FONTENOY

Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération du
3 septembre 2004

Le Maire

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est la zone d'activités à caractère industriel de Fond d'Arlaines.

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les «installations et travaux divers» sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UI 2, y compris :

- Les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants dans les parties de la zone UI situées dans la zone inondable ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement de caravanes et l'implantation de mobil-homes sur un terrain nu.

Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction ou installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à en réduire le champ d'expansion est interdit.

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

1. Les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales comportant ou non des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976, à condition que, par leur nuisances, leur aspect ou leur nature, ils ne soient pas susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ou de porter atteinte au milieu naturel.
2. Les dépôts de déchets, à condition qu'ils soient directement liés aux activités.
3. Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou sportif des établissements autorisés.
4. Les services généraux, et les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements autorisés.
5. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des poids lourds et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.

Le permis de construire sera refusé si un accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces accès, sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque. En particulier, le raccordement de l'accès avec la voirie externe devra comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme de 3 mètres de long et de 5 mètres de large visible de la chaussée.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés), comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être réalisée en accord avec les services compétents.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux qui viseraient à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En outre, les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement ou d'évolution doivent subir un traitement approprié (décantation, deshuilage, etc...) avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone d'activités.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans des fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux résiduaire des établissements industriels ou artisanaux

immeubles et installations à usage autre que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions ou installations à caractère industriel ou artisanal doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies. Ce recul minimal est réduit à 5 mètres pour les logements de gardien et pour les compléments administratifs, sociaux ou sportifs des établissements.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UI 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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations seront admises pour des raisons techniques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1°. Constructions et installations à caractère industriel ou artisanal

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à ceux des sites naturels ou urbains.

Sont interdits

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers ;
- les surfaces réfléchissantes autres que celles qui seraient liées à des capteurs solaires.

Toitures

Les toitures à faible pente et les toits-terrasses sont autorisés.

Pour les toits non traités en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun tuile ou gris-bleu ardoise.

Murs

Leurs teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non. Les couleurs claires - trop voyantes - comme ton pierre ou ton sable et bien entendu le blanc pur, sont interdites.

Les constructions annexes et maisons de gardiens doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

2°. Dépôts et installations diverses

Les citerne à gaz liquéfié ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant (résineux exclus) ou marcescent (*).

(* Marcescent : se dit des végétaux qui ne perdent pas leurs feuilles mortes jusqu'à la fin de l'hiver, tels que le charme (surtout) ou le chêne.

3°. Clôtures

Sur rue (ici, il s'agit de la limite entre la zone UI et l'emprise publique de la promenade qui a remplacé la ligne de chemin de fer), tout comme ...

sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages de préférence de couleur verte. Ceux-ci doivent être doublés de haies vives et d'alignements d'arbres de haute tige.

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m, en moellons de pays apparents ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs..

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicule de livraison et de service.

1°. Il est exigé :

Pour les constructions à caractère industriel ou artisanal : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette. Norme qui peut être réduite, sans toutefois être inférieure à une place pour 200 m², si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 40 m² de plancher hors oeuvre.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour les besoins des visiteurs et le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage de bureaux (ou assimilables) : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

2°. Dans tous les programmes de construction , il est également exigé

- la création d'installations (de préférence couvertes) pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
- l'aménagement, à l'intention des handicapés physiques, d'une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum de une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

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

1°. Règles générales de plantation

Les espaces libres intérieurs - indépendamment des aires de stationnement et d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale du terrain. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de leur surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis.

2°. Plantations à réaliser

Les plantations d'isolement ainsi désignées au plan de zonage sur certaines limites de la zone UI seront constituées de rideaux d'arbres de haute tige formant écrans d'isolation visuelle permettant d'assurer l'intégration des constructions dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée à partir des espaces naturels voisins.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.