

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article U 14 - Coefficient d'occupation des sols

COMMUNE DE : LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

UI
2012

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 - ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

Elle comprend le secteur UIa pouvant accueillir des activités de loisirs et de plein air

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

Le plan distingue :

-Les secteurs indicés ri, soumis à un aléa faible d'inondation par crues de fleuves et rivières.

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

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation à l'exception des habitations autorisées à l'article UIa 2

Les exploitations agricoles sauf dans le secteur UIa

Dans le secteur UIa les activités industrielles, les commerces.

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

Les installations soumises à déclaration et autorisation à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ou risque grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Dans le secteur UIa :

Les installations, activités ou équipements liées aux activités de loisirs et de plein air à l'exception de toute habitation autre que le logement de fonction lié et nécessaire à la surveillance de l'activité. La surface de plancher du logement de fonction de l'activité ne pourra excéder 100 m²

Dans les secteurs **UI ri** affectés par un aléa faible d'inondation par crues de fleuves et rivières, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
 - que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée.
- Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

L'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques pour toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissances ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire. Tout projet devra être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 214-1 du code de l'environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions notamment à des fins domestiques.

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements de permettant pas à la faune de circuler seront interdits.

Rappel : le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Ruisseaux et fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Réseaux électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Déchets

Il devra être réalisé pour les opérations d'ensemble un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective (comprenant les containers à verre) des ordures ménagères en accès direct avec le domaine public.

Article UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m² est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Les présentes dispositions sont applicables à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites et notamment la construction à l'alignement.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

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 4 m.

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. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons d'urbanisme, de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments, correspondant à la projection verticale sur le sol de leurs volumes hors œuvre, est limitée à 50 % de la surface du terrain.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les piscines et les garages semi enterrés comportant des toitures terrasses végétalisées.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 11 m au faîtage et 5,5m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la voie les desservant.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès

Les voiries intérieures et rampes devront être de courte longueur, d'une pente inférieure à 13%.

Les rampes d'accès

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus.

Le stationnement des véhicules en sous-sol induisant une trémie d'accès est interdit.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Aspects extérieurs des constructions

Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume.

Forme des toits

La toiture des constructions devra comporter deux pans au minimum à l'exception des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné, il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée.

Les auvents

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture.

Matériaux et couleurs

Les couvertures en fibrociment, bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur seront tolérées après avis de l'architecte conseil. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées (rouge nuancé ou rouge vieilli) seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Façade et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. Pour tout projet Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Décorations

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

Ouvertures et menuiseries

Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Pour tout projet Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Barreudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreudage, vertical), en section carré ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de bâtiments à ossature bois, les constructions bioclimatiques ou à caractère contemporain.

Portails et clôtures

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

Matériaux

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être le plus discrète possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,40m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privatifs et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.50 m.
- 2) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 2.50m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.70m

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures constituées de pare vues (toile, canisse, etc..) ainsi que les piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.

Pour tout projet il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Implantation par rapport aux limites

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques (par exemple : noisetiers érable, saules, cornouillers, charme, etc...) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

Article UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

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

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.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Pour la zone située en bordure d'une limite stratégique de secteur mentionnées sur le document graphique du PLU, des plantations de haies et arbres de hautes tiges devront être prévus de manière significative au droit des parcelles constructibles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l'urbanisation ne pourra pas se développer afin de préserver les continuités naturelles et agricoles, coupures à l'urbanisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.