P.J. N°4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

La compatibilité du projet d'extension de l'usine et de nouveau bâtiment pour les chaudières à fluide thermique, par rapport au règlement de la zone UE du PLU du BIGNON est analysée ci-après.

La zone UE est une zone déjà urbanisée, destinée à l'implantation d'activités économiques.

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

Article	Disposition	Compatibilité du projet
	Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
UE 1	**ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**	
UE 1	Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après. Sont également interdits les dépôts sauvages ainsi que le dépôt prolongé de tous déchets, matériels ou matériaux inutilisables.	Conforme
UE 2	**ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières –**	
UE 2	Rappel, sont soumis à autorisation : a) Toutes constructions sous réserve des articles R 421-2 à R 421.17 du Code de l'Urbanisme b) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.	Conforme. Les travaux en projet font l'objet d'un permis de construire
UE 2	Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :	
UE 2	a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble, et leurs extensions, ainsi qu'aux constructions à usage commercial dès lors que celles-ci sont liées à une activité dans le prolongement de l'acte de production (type show-room),	Conforme : extension de l'usine existante et nouveau bâtiment chaufferie
UE 2	b) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal, avec une surface maximale de 60 m² de plancher. Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de l'A83, devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06/10/1978 modifié.	Sans objet : absence d'habitation sur le site
UE 2	c) La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues dans le titre 1 du présent document,	Sans objet : il ne s'agit pas d'une reconstruction après sinistre

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 2	d) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol admises dans la zone,	Conforme : des terrassements de faible ampleur (pas de sous-sol) seront réalisés dans le cadre du projet
UE 2	e) Les équipements de services publics ou d'intérêt général, ainsi que les équipements d'infrastructure.	Non concernés
	Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol	
UE 3	**ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques privées et d'accès aux voies ouvertes au public -**	
UE 3	**1 - Accès** Toute création d'accès est interdite sur les RD 137 et 937 et l'A83.	Conforme. Le projet ne comporte aucune création d'accès sur la RD137
UE 3	Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.	Conforme. Les camions peuvent accéder et ressortir du site en marche avant
UE 3	Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	Conforme. Site de l'usine accessible aux engins de secours
UE 3	Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.	Conforme. L'accès au site se fait sans risque
UE 3	Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.	Conforme. 3 accès au site de l'usine, de 4 m de largeur minimale

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 3	**2 - Voirie** Les voies à caractère public à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale ou intercommunale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.	Sans objet. Le projet ne prévoit pas de création de voies
UE 4	**ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**	
UE 4	**1 - Eau** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.	Conforme. Extension de l'usine et nouveau bâtiment chaudières raccordés au réseau d'eau potable
UE 4	L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.	Conforme.
UE 4	**2 - Assainissement** **a) Eaux usées** Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée via des canalisations souterraines et par l'intermédiaire d'un dispositif agréé au réseau collectif d'assainissement.	Conforme. Extension de l'usine raccordée au réseau d'eaux usées du site qui aboutit à la station d'épuration de GALLIANCE
UE 4	L'évacuation d'eaux résiduaires d'activités dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.	Sans objet. Absence de rejet dans le réseau collectif d'assainissement
UE 4	L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.	Conforme. Absence de rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 4	**b) Eaux pluviales** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.	Conforme. Rejet des eaux pluviales du projet dans le réseau d'eaux pluviales du secteur
UE 4	En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.	Conforme. Pas de nécessité de créer un ouvrage de régulation des eaux pluviales du projet, qui sera réalisé sur des surfaces délà imperméabilisées
UE 4	**3 - Électricité, téléphone et autres réseaux** Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.	Conforme. Réseaux réalisés en souterrain
UE 5	**ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**	
UE 5	Non réglementé	-
UE 6	**ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -**	
UE 6	Les façades des constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes : - A 83 : 65 m - RD 137 et 937 : 35 m - Autres RD : 25 m	Conforme. Constructions en projet éloignées de plus de 35 m de la RD137
UE 6	Conformément à l'étude Loi Barnier établie de 2004, en ce qui concerne le recul par rapport à l'A83, les aménagements de voiries et d'aires de stationnement sont autorisés au-delà d'un recul de 50 mètres de l'axe de l'A83.	Sans objet. Absence d'aménagements de voieries et d'aires de stationnement dans le cadre du projet
UE 6	Elles doivent également être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.	Conforme. Constructions en projet éloignées de plus de 10 m des voies de desserte de la zone d'activités de la Forêt

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 6	Les équipements de services publics ou d'intérêt général sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.	Non concerné
	ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -	
UE 7	Toute construction doit être édifiée : - soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 6 mètres, - soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 6 mètres.	Conforme. Constructions en projet réalisées à plus de 6 m des limites séparatives
UE 7	Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives de fonds de parcelle sous réserve du respect de l'article UE 6.	Conforme. Constructions en projet réalisées à plus de 6 m des limites séparatives de fond de parcelle
UE 7	Par ailleurs, les projets de construction doivent respecter les prescriptions qui pourront être émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.	Conforme. Le projet sera soumis à l'avis du SDISS
	ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -	
UE 8	Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifiés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.	Conforme. Bâtiments du site éloignés entre eux de 10 m au minimum
UE 9	**ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -** Non réglementé.	-
UE 10	**ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -** Non réglementé.	-
	ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R. 123-11 -	
UE 11	Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.	Conforme. Les bâtiments et le terrain sont entretenus

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 11	Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par : - la simplicité et les proportions de leurs volumes - la qualité des matériaux - l'harmonie des couleurs - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes	Conforme. Extension de l'usine et futur bâtiment chaufferie seront en harmonie avec le bâti existant
UE 11	Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).	Non concerné
UE 11	Toitures Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture ou des toitures arrondies.	Conforme. Bandeau à l'acrotère des bâtiments en projet
UE 11	En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.	Non concerné
UE 11	Parois verticales Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les bardages métalliques devront être laqués. Les couleurs vives ne seront utilisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.	Conforme. Futures constructions en bardage laqué, de couleur neutre
UE 11	Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.	Projet non concerné
UE 11	Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.	Conforme
UE 11	Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminées, antennes, équipements techniques...)	-
UE 11	Coffrets : les coffrets en bordure de voie devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.	Non concerné. Absence de construction de coffret en bordure de voie dans le cadre du projet
UE 11	Panneaux, enseignes, totems Les enseignes clignotantes sont interdites	Non concerné. Absence d'enseignes, panneaux , totems dans le cadre du projet
UE 11	Clôtures Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.	Conforme. Clôture du terrain d'une hauteur maximale de 2 m

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 11	La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.	Non concerné.
UE 11	Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.	Non concerné. Absence de réalisation de clôture dans le cadre du projet
UE 11	Les clôtures en béton moulé sont interdites.	Conforme. Clôture grillagée
UE 11	Volet architectural et paysager Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.	Conforme. Une notice paysagère sera jointe au permis de construire
UE 11	Aucun dépôt ou zone de stockage ne pourra être créée, conformément à l'étude Loi Barnier réalisée en 2004 pour l'A83, dans la bande de 65 mètres par rapport à l'axe de cette voie.	Conforme. Aucune zone de stockage à ciel ouvert ne sera créée
	ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –	
UE 12	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :	-
UE 12	- Constructions à usage d'habitation : une place par logement de fonction	Non concerné
UE 12	- Constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface au plancher.	Conforme. Parking de 40 places pour le personnel administratif pour 815 m² de surface de bureaux
UE 12	- Constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface au plancher.	Conforme. 225 places de stationnement pour 6 953 m² de surface d'atelier et d'entrepôt
UE 12	- Construction à usage commercial : une place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente	Non concerné
UE 12	- Établissements divers : - Hôtels : une place par chambre, - Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson.	Non concerné

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite

UE 12	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.	Non concerné
UE 12	Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.	Non concerné
	ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -	
UE 13	Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.	Conforme. Les espaces verts sont plantés d'arbres et d'arbustes
UE 13	Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.	Non concerné – absence de dépôt visible depuis l'extérieur
UE 13	Conformément à l'étude Loi Barnier réalisée en 2004 pour l'A83, la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie devra être préservée et pourra faire l'objet de plantations. La haie existante au sein de cette bande pourra faire l'objet d'un éclaircissement pour valoriser l'effet vitrine du parc d'activités de la Forêt.	Non concerné
	Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	
UE 14	**ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -** Non réglementé.	-

► Le projet est donc compatible avec le règlement du PLU pour la zone UE.

© Bureau Veritas Exploitation 2020 - Toute reproduction interdite