



# Demande d'enregistrement

<b>Fabrication de clôtures Vitry le François (51)</b>
<b>Conformité au PLU (pièce jointe n°4)</b>
Version 01   Juin 2023

Dossier réalisé avec le concours de



Pôle Technologique Henri Farman - 10, rue Clément Ader - BP 1018 - 51685 REIMS cedex 2  
Tél. : 03 26 82 32 55 - Fax : 03 26 82 37 46 - E-mail : [info@gnat.fr](mailto:info@gnat.fr) - Site : [www.gnat.fr](http://www.gnat.fr)  
Identifiant TVA : FR 23307 047 522 - SIRET 307 047 522 00023 - APE 7112 B - SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 225 000 Euros

**Note justificative de conformité au Plan Local d'Urbanisme**

Sources : Mairie de Vitry le François + GNAT

La commune de Vitry le François (51) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

KOSEDAG installe son entreprise en zone UF (Zone d'activité) du PLU de Vitry le François. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement y sont autorisées sous réserve qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les tableaux suivants présentent la conformité du projet aux dispositions du PLU :

Dispositions du PLU de Vitry le François	Mesures prévues sur le projet
<p><b>Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à destination agricole ;</li> <li>- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;</li> <li>- les habitations légères de loisirs ;</li> <li>- l'installation de caravanes isolées ;</li> <li>- les parcs d'attractions ;</li> <li>- les carrières.</li> </ul> <p>Sont également interdites, dans le secteur UFs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à destination d'habitat ;</li> <li>- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ;</li> <li>- les constructions et installations à destination exclusive de bureaux ;</li> <li>- les constructions et installations à destination de commerce.</li> </ul>	<p>Le projet ne fait pas partie des occupations interdites.</p>
<p><b>Article UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> Sont admis sous conditions, hors du secteur UFs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que les carrières, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;</li> <li>- les constructions nouvelles destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ;</li> <li>- l'aménagement des habitations présentes dans la zone et leur extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, ainsi que la construction de bâtiments annexes, à condition de ne pas créer de nouvelle unité de logement ;</li> <li>- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location, la réparation ou la destruction.</li> </ul>	<p>Le projet KOSEDAG sera soumis à enregistrement au titre des installations classées. Des dispositions sont prises pour limiter les nuisances.</p>
<p><b>Article UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.</p>	<p>Le terrain d'implantation du projet est desservi par une voie publique.</p>
<p>3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public 3.2.2 Dispositions applicables 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.</p>	<p>Le terrain dispose d'un accès par le chemin du désert.</p>
<p><b>Article UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b> 4.1 Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant (surpresseur par exemple).</p>	<p>Le projet est alimenté en eau potable par le réseau public.</p>

Dispositions du PLU de Vitry le François	Mesures prévues sur le projet
<p>4.2 – Assainissement</p> <p>4.2.1 Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement peuvent être rejetées dans le réseau public conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, notamment avec pré-traitement.</p> <p>Une convention sera établie entre industriel, maître d'ouvrage et exploitant de la station d'épuration.</p>	<p>Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement pour les eaux usées. Le rejet sera principalement des eaux usées domestiques. Les eaux usées issus des bains de traitement de surface seront traitées en tant que déchets.</p>
<p>4.2.2. Eaux pluviales</p> <p>Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exiguité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.</p>	<p>Les eaux pluviales sont infiltrées via des puits filtrants. Les eaux pluviales de voiries passent par un séparateur hydrocarbures infiltration.</p>
<p><b>Article UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Non réglementée.</p>	/
<p><b>Article UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.</b></p> <p>6.2.2 Règle générale</p> <p>Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10 mètres.</p> <p>6.3.3 Règles spécifiques</p> <p>Cette distance peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes ainsi que pour les constructions à destination de bureaux ou d'habitation et de gardiennage.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le bâtiment est existant. Il est implanté à moins de 10 m des limites de propriété.</p> <p>Aucun travaux de modification du bâti ne sera réalisé sur le site ni aucune nouvelle construction.</p>
<p><b>Article UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>7.3. Dispositions applicables</p> <p>7.3.1. Règle générale</p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.</p> <p>Ce recul peut être réduit lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).</p> <p>7.3.2. Règles spécifiques</p> <p>Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le bâtiment est existant. Il est implanté à moins de 10 m des limites de propriété.</p> <p>Aucun travaux de modification du bâti ne sera réalisé sur le site ni aucune nouvelle construction.</p> <p>A noter qu'il est mis en place un flocage du mur mitoyen avec le tiers permettant de rendre le mur coupe-feu 2 heures.</p>
<p><b>Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.</b></p> <p>Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Site existant</p>
<p><b>ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL</b></p> <p>9.2 Disposition applicable</p> <p>L'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Surface terrain de 28 117 m<sup>2</sup></p> <p>Surface bâtie d'environ 17 500 m<sup>2</sup></p> <p>Soit 62 %</p>

Dispositions du PLU de Vitry le François	Mesures prévues sur le projet
<p><b>ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>            La hauteur maximale des constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts est de 20 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels dans la mesure où elle est compatible avec la bonne insertion du bâtiment dans son environnement.            Pour les constructions à destination de bureaux, la hauteur maximale est d'un rez-de-chaussée plus quatre niveaux.            Pour les constructions à destination d'habitation et de gardiennage, la hauteur maximale est d'un rez-de-chaussée et d'un niveau.</p>	<p>La hauteur du bâtiment est de 7,5 m</p>
<p><b>ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>            Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.            Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie de 2,50 mètres maximum avec ou sans mur bahut. Ce mur bahut ne devra pas dépasser 0,60 mètre.</p>	<p>Non concerné (site existant)</p>
<p><b>Article UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>            Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.            Pour les véhicules de livraison et de service, il est exigé au minimum :            - un emplacement de véhicule industriel pour toute parcelle comprise entre 2000 et 5000 m<sup>2</sup>,            - deux emplacements de véhicule industriel pour toute parcelle supérieure à 5000 m<sup>2</sup>,            - pour les véhicules du personnel, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par emploi. Cette disposition pourra être adaptée en fonction des besoins inhérents à l'activité,            - pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement au minimum par logement.</p>	<p>Le site est existant. Un parking d'environ 20 places est disponible que le site.</p>
<p><b>Article UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</b>            Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.</p>	<p>Les espaces verts présents sur le site seront maintenus.</p>
<p><b>Article UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>            Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>/</p>