

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels et des entreprises artisanales non nuisants, des établissements commerciaux, des entrepôts et des bureaux.

La zone Ui fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol en dehors de celles à usage industriel, de bureaux, de commerces et de services et leurs équipements et constructions diverses d'accompagnement, ou d'équipements collectifs, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes de toute nature.
- 1.3. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.4. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.7. Les installations classées soumises à déclaration, non liées aux constructions qui ne sont pas interdites.
- 1.8. Les campings et les caravanings.

- 1.9. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.10. Les carrières.
- 1.11. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.12. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage, ..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- 2.2.1 les installations classées liées aux opérations et constructions visées ci-dessus, ou nécessaires aux besoins domestiques des usagers de la zone, sont autorisées à condition de ne pas entraîner de risques graves pour le voisinage et que soient mis en

place les moyens permettant de réduire les nuisances engendrées par leur fonctionnement ou d'en atténuer les effets.

- 2.2.2 Les constructions à usage d'habitation doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements. Sauf pour les loges de gardien, elles seront intégrées dans le corps du bâtiment. Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3. S'il s'agit d'un immeuble collectif, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc ...
- 3.3. Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les opérations d'aménagement, les lotissements ou ensembles de construction à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 m. au moins avec une chaussée de 7 m. au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3.4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.5. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 m. de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m. en retrait de la limite de la chaussée,
 - que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres dangereuses sur la voie.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- 3.7. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.

Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

Les autres installations telles que logements, cantines, bureaux etc ... doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. Les eaux usées industrielles doivent être rejetées au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et par les services compétents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations autres qu'industrielles, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toute construction ou installation doit être pourvue d'un système réglementaire. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public dès qu'il sera réalisé, le branchement sur le réseau étant obligatoire. En attente d'un réseau public, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées conformément aux exigences

des textes réglementaires en vigueur.

4.3. **Evacuation des eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques. Des dispositifs limitant les débits des rejets pourront être imposés. L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbures ...) peut être subordonnée à un prétraitement.

En cas d'absence de réseau public, ou d'impossibilité physique de raccordement, les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services de la collectivité compétente (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.4. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, en souterrain, aux réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication.

Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, seules les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà de cette marge, les autres constructions peuvent être édifiées dans la marge, sans pouvoir être implantées à moins de 15 m. de l'alignement existant ou futur.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 m de l'alignement et à moins de 10 m. de l'axe des voies à l'exception des bâtiments à usage autre qu'industriel (pavillon de gardien, bureaux, services sociaux) qui peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties de ces établissements.

Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative entre la zone industrielle et une zone d'habitation doit être supérieure ou égale à 15 m.
- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.
Toutefois, une distance inférieure peut être supprimée autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).
- 7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps etc ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, une distance inférieure peut être autorisée pour les annexes.

Ui 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques ne peut excéder :
- 40% dans le secteur Uiz1
 - 30% dans le secteur Uiz2
 - 20% dans le secteur Uiz3
- Dans le cas de construction à usage d'habitation visé à l'article 1, l'emprise au sol ne peut excéder :
- 30% dans le secteur Uiz1
 - 20% dans le secteur Uiz2
 - 10% dans le secteur Uiz3
- 9.2. Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- 9.3. Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixés ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités

économiques, 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

- 9.4. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.
En cas de lotissement à usage d'activités économiques, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

Ui 10 - HAUTEUR

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2 Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles Ui 6 - Ui 7 et Ui 8, la hauteur absolue des constructions mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 14 m.
- 10.3 Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faibles emprises telles que : cheminées, réservoirs, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.
- 10.4 - Les loges de gardiens installées isolément sont limitées à une hauteur de 7 m.

Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone. Ces bâtiments doivent présenter une simplicité et une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect de couleur et de matériau.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.3. Excepté pour les équipements publics :
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

Ui 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en-dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.
- 12.2. Les besoins à prendre en compte doivent être :
- d'au moins 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de commerces,
 - d'au moins 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de bureaux,
 - d'au moins 25% de la surface de plancher hors oeuvre nette à usage industriel.

Ui 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
- 13.2. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.