

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

Etendue au Nord et au Sud du bourg, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités.

#### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

La zone UI comprend un secteur Uii couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

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

#### **ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2
- Les constructions à destination agricole
- A l'exception des installations provisoires de chantier :
  - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
  - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
  - Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
  - L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou de tout autre usage
- L'ouverture de toute carrière
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting
- Parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public à l'exception des installations de jeux et de sports annexées aux entreprises

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

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées à la construction à destination principale.

- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils n'accueillent pas d'épaves et qu'ils ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI-3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

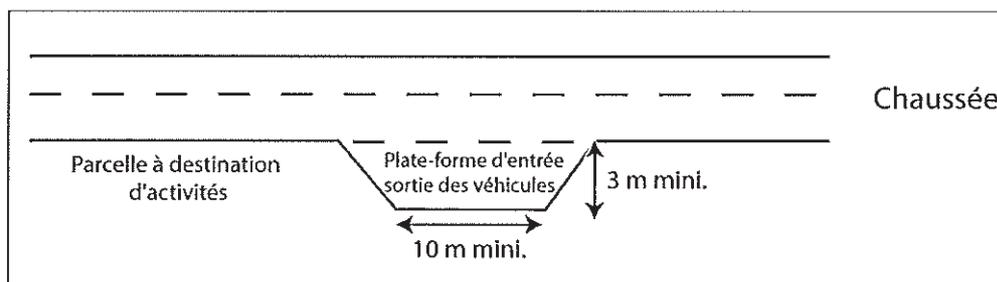
Le long de la RN 10, les accès directs sont interdits à l'exception de ceux des activités industrielles existantes.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le raccordement de la parcelle à la voirie comptera au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Pour les entreprises desservies par des poids lourds, cette plate-forme devra présenter les dimensions minimales présentées sur le schéma ci-dessous.

Exemple :



#### Voirie

La largeur des voies privées et publiques nouvelles sera fixée en fonction du trafic prévisible. En aucun cas l'emprise ne devra être inférieure à 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules y compris les poids lourds de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser 100 m.

### ARTICLE UI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

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

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

## **ARTICLE UI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

En zone UI, toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- implantation en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées)
- implantation en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel de la RN10.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée

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

La lettre H représente la hauteur totale du bâtiment à construire mesurée à partir du sol naturel initial pris au niveau moyen.

Limites séparatives en bordure des zones d'habitation :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent en être éloignés d'une distance au moins égale à 15 m. Cette bande devra comporter des arbres et plantations formant écran de protection.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux devront respecter les dispositions suivantes :

- les bâtiments doivent être écartés des limites séparatives et la distance (L) doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, s'il s'agit d'un mur aveugle et sans débordement de toiture, le bâtiment pourra être édifié en limite séparative.

Les constructions nouvelles à destination d'activités autres que les bureaux devront respecter les dispositions suivantes, à l'intérieur de la zone UI ou en limite des zones naturelles :

- les bâtiments doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance (L) d'au moins 5 m.

Toutefois les bâtiments d'activités autres que les ICPE pourront être édifiés en limite séparative lorsque les mesures indispensables seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu,...).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE UI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre plusieurs constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur emprise effective au moment du sinistre,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles de la zone.

## **ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## **ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

### 1. Aspect général – Parements extérieurs

Un soin particulier sera apporté aux façades et clôtures des activités implantées en bordure de la nationale 10.

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement un seul ton homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits.

### 2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

En bordure des voies et en limites séparatives, ne sont autorisés que :

- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille
- les grillages doublés d'une haie vive.

Sur les limites séparatives jouxtant les zones naturelles, afin de mieux s'intégrer au cadre rural, les clôtures comporteront obligatoirement une haie vive.

### 3. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou masquées par des plantations.

## **ARTICLE UI-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, déchargement compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Constructions à destination industrielle, ou artisanale :

Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour :

- les véhicules de livraison et de services
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois
- les véhicules des visiteurs

#### Constructions à destination d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

#### Construction à destination commerciale, de bureaux, de services :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON de l'établissement.

#### Constructions à destination d'hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc....

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, dans une optique écologique, il sera possible d'envisager une mutualisation des places de stationnement, en tenant compte des possibilités de stationnement existantes à proximité et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Cette option devra être dûment justifiée par la signature d'une convention entre les différentes parties et sera soumise à l'accord de la Municipalité.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UI-6 ci-dessus et les marges situées en limite des zones d'habitation prévues à l'article UI-7 ci-dessus, seront paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 25 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.