PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE DAMPIERRE EN BURLY

UI

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

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

Elle comprend quatre secteurs :

Secteurs	Articles spécifiques concernés
UIa	Articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11
UIai	Articles 1, 2, 9, 10 et 11
UIb	Articles 1, 2, 6, 7, 10, 9 et 11
UIc	Articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 11

- Le secteur UIa correspond au site de la centrale nucléaire où seules les constructions et installations liées à cette activité sont admises ; ce secteur comprend un sous-secteur UIai correspondant à la partie Sud du site compris dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (PPRI)[1].
- Le secteur UIb correspondant au poste de transformation électrique de la Tabarderie.
- Le secteur UIc correspondant au site de la station d'épuration.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

[1] Se reporter au dossier de PPRI de la vallée de la Loire (Règlement+zonage) consultable en mairie

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du Code forestier.

3. Aux abords de la RD 952 à l'intérieur des zones de bruit reportées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L. 571-10 du Code de l'environnement.

4. Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 952, s'appliquent en dehors des espaces urbanisés les interdictions spécifiques de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ulai :

1.1 - Les parcs d'attraction ouverts au public.

1.2 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.3 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.4- Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes.

1.5 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.6 - L'ouverture de carrières.

1.7 - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural.

1.8 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, excepté en secteur Ula.

1.9 - Dans les secteurs Ulb et Ulc sont également interdits les constructions ou installations à usage industriel.

1.10 - Dans les secteurs Ula, Ulb et Ulc sont également interdits les constructions ou installations à usage commercial, artisanal, hôtelier, d'entrepôts et de bureaux.

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ulai :

2.1 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 50 m².

2.2 - Les locaux à usage d'habitation, et leurs extensions, destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3 - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou soumis à déclaration ou à autorisation.

2.4 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.5 - Le stockage et le dépôt de matériaux divers liés à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visibles du domaine public.

2.6 - Dans le secteur Ula, sont admis les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient étroitement liés à l'exploitation du centre de production d'énergie électrique et sous réserve, dans le sous secteur Ulai, du respect des règles fixées par le PPRI de la vallée de la Loire.

2.7 - Dans le secteur Ulb, sont admises les constructions, installations affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires au poste de transformation électrique, les extensions des logements existants et la construction d'annexes de ces logements, y compris les piscines.

2.8 - Dans le secteur Ulc, sont admises les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration, les bâtiments et installations communaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Application de l'article R.111-4 cité à l'article 2, Titre 1 du présent règlement.

3.2 - 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 le fond voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux puissent être trouvées sur le terrain en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement au réseau public d'assainissement eaux usées est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.
Si le terrain est en contrebas du réseau public d'assainissement eaux usées, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir.

En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau public peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation, devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UI.6 s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction, hormis les chemins à usage piétonnier.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non,

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UIa, UIb et UIc, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres et, en bordure de la RD 952, avec un retrait minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2.2 - Dans les secteurs UIa, UIb et UIc, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments non conformes à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Uia, Uib et Uic :

7.1.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone industrielle d'une zone d'habitation.

7.1.2 - Les constructions ou les installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

7.1.3 - 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 dans l'application du présent article.

7.2 Dans les secteurs Uia, Uib et Uic, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Uia, Uib et Uic, et sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en sous secteur Uiai, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Uiai :

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris acrotère ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres, à l'exception des secteurs Uia et Uib.

10.2 - Dans les secteurs Uia et Uib, aucune règle n'est fixée.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UI11 - ASPECTS EXTERIEURS

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Ulai :

11.1 - L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.

11.2 - Dans toute la zone à l'exception des secteurs Ula, Ulb et Ulc:

- Une attention particulière sera portée quant aux choix des matériaux, des couleurs et des volumes des constructions.
- Les clôtures sur rue seront à dominante végétale : haie vive doublée, ou non, d'un grillage.

11.3 - Dans les secteurs Ula, Ulb et Ulc, aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins 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 soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Des plantations seront réalisées pour isoler toute construction nouvelle des zones d'habitations contiguës et des voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).