

DEPARTEMENT

COMMUNE  
BRIARE

MAIRIE

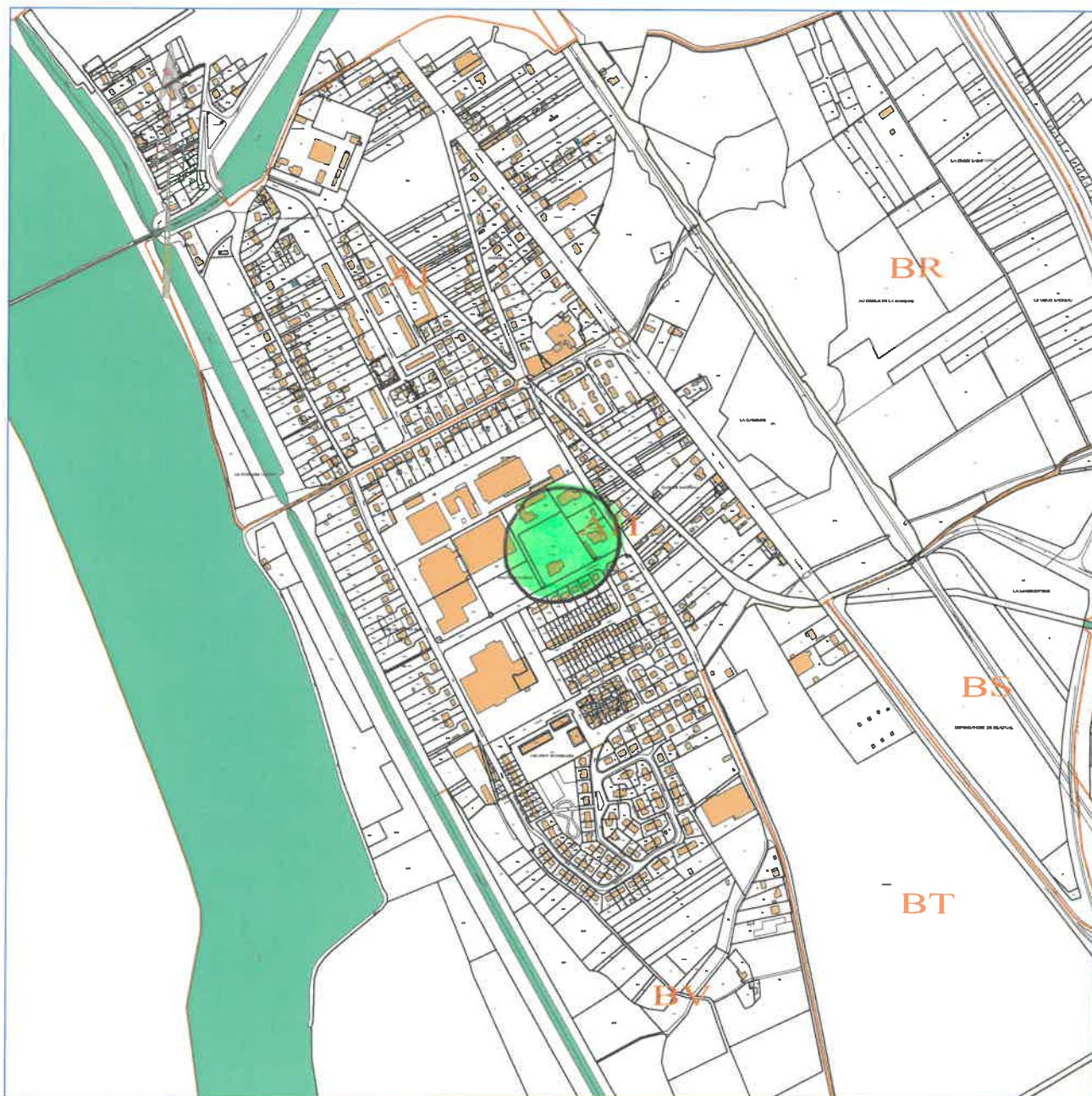
SERVICE DU PLAN

<Convexe>

Section: ..

Echelle: 1/10000

## EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait :

Le présent extrait est :  
GRATUIT !

Cachet:

Extrait certifié conforme  
au plan communal  
- à la date ci-dessous

A ...  
le 29/02/2024  
Signature



DEPARTEMENT

COMMUNE  
BRIARE

MAIRIE

SERVICE DU PLAN

<Convexe>

Section: A H

Echelle: 1/1000

## EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait :

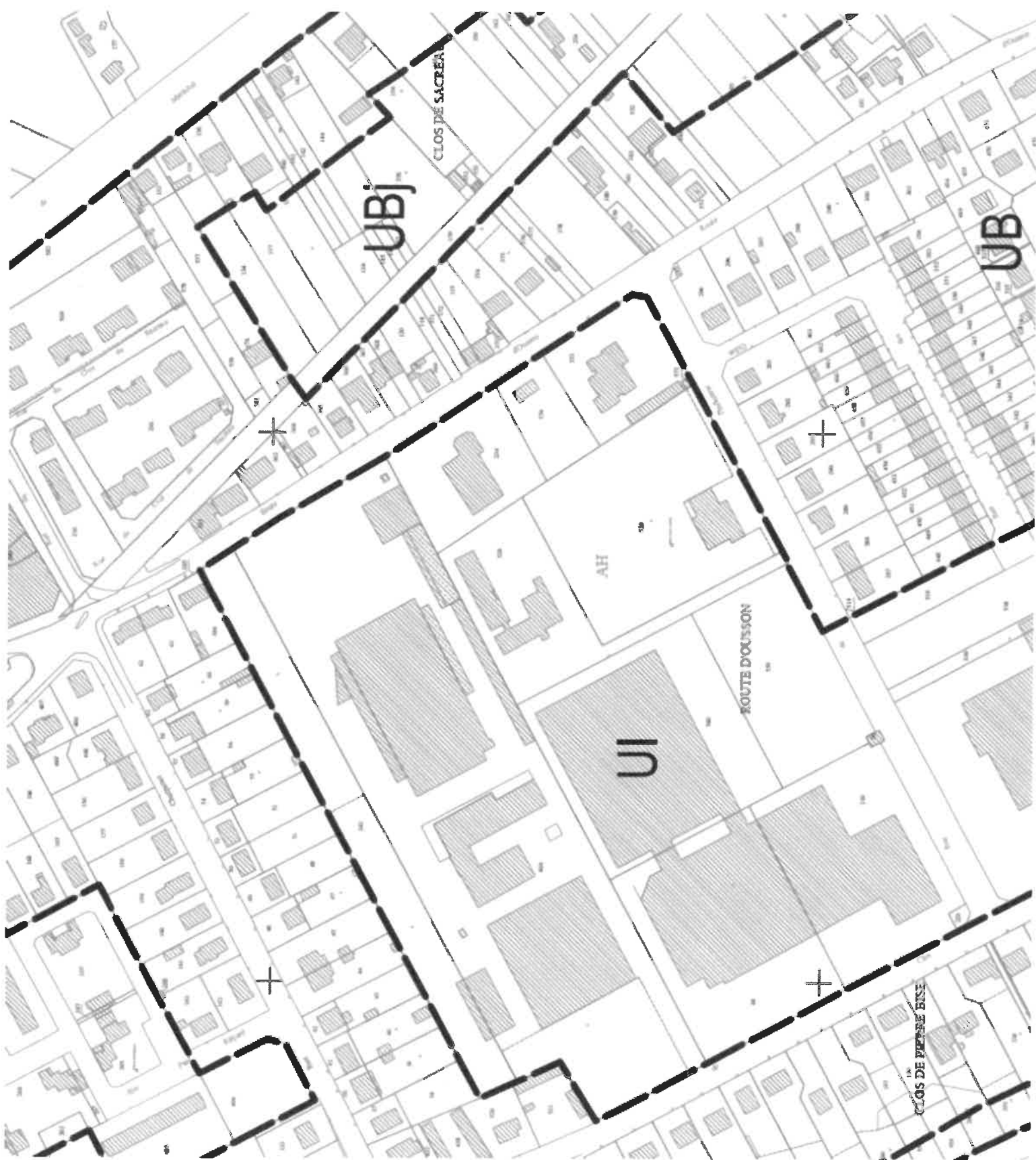
Le présent extrait est :  
GRATUIT !

Cachet:

Extrait certifié conforme  
au plan communal  
- à la date ci-dessous

A ...  
le 29/02/2024  
Signature









## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DESTINATION D'ACTIVITES (UI)

### Caractère général de la zone

La zone UI est une zone dédiée à l'activité. Les zones dédiées à l'activité observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCOT :

- **Zones d'activités structurantes, la zone UI et le secteur UIi.** Elles ont pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts).
- **Zones d'activités de proximité, les secteurs UIa.** Ces zones relais permettent de maintenir une activité de proximité dans des pôles secondaires du territoire notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat.
- **Zones d'activités commerciales, les secteurs UIc.** Ces secteurs correspondent aux ZACOM, zones d'activités commerciales, définies au SCOT. Elles ne peuvent recevoir de petites unités commerciales.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article UI1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les habitations

1.3 - Hormis en secteur UIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2.

1.4 - En secteurs UIa et UIc, sont également interdits :

- les nouvelles activités industrielles autres que celles visées à l'article UI2.
- les nouveaux entrepôts

1.5 - 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 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI en zone UIi
- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi)
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

2.1 - 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.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage commercial existantes. L'extension des constructions usage commercial existantes est limitée à 10% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2.3 – Hormis en secteurs UIa et UIc, les nouvelles constructions commerciales dont la surface de vente est inférieure à 30% de la surface de plancher totale de la construction.

2.4 - En secteurs UIa, sont également autorisées :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage industriel ou des entrepôts existants.
- Les nouvelles constructions à destination industrielles à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles déjà existantes dans la zone.

2.5 - En secteurs UIc, seules sont autorisées :

- les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les activités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'elles soient existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi et n'exigent qu'une délocalisation, un aménagement, un changement de destination ou une extension au sein de la même zone.
- Les activités artisanales à condition de justifier une vente au détail permanente des produits fabriqués.



## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

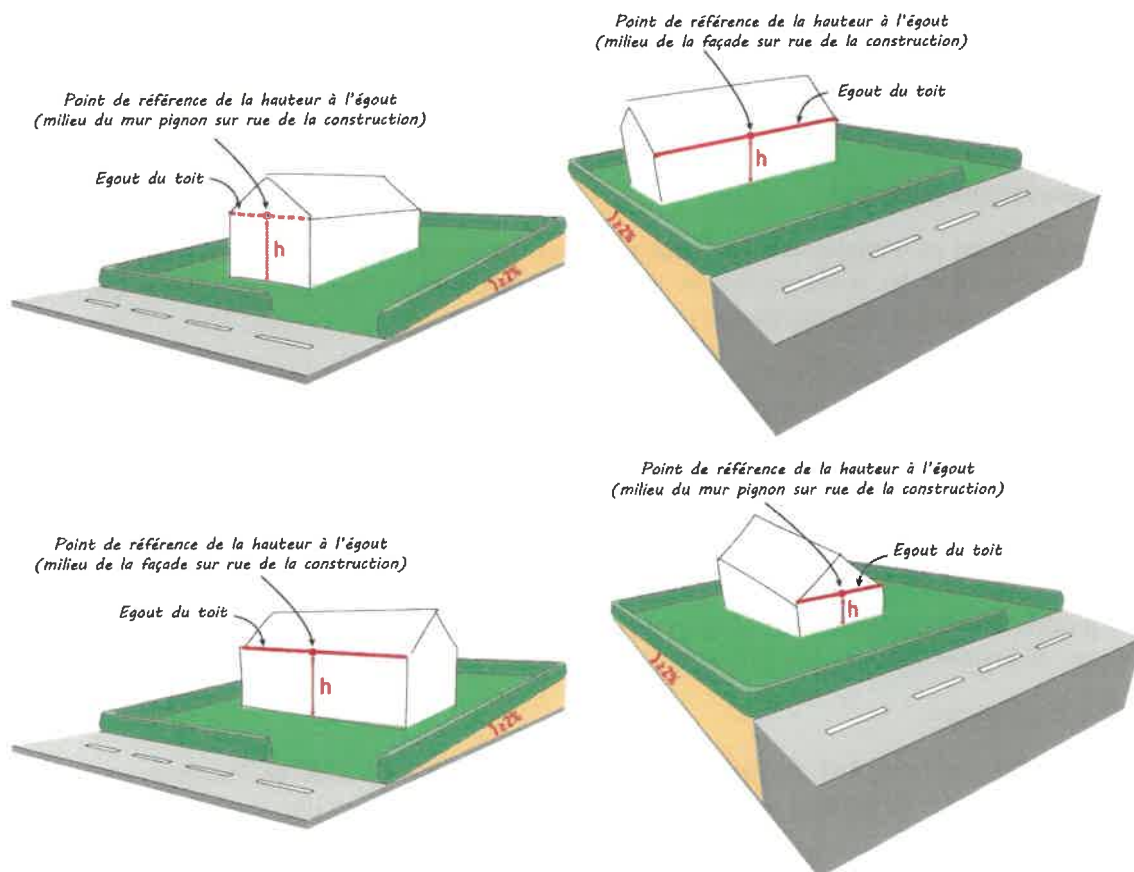
Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur UIi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

#### 3.2 Hauteur des constructions

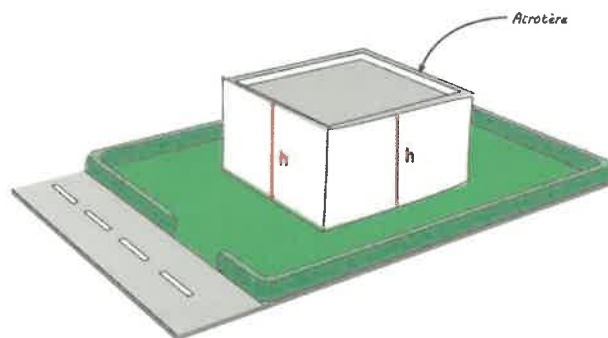
##### 3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



## ZONE UI



Hormis en secteurs Ula et Ulc, les constructions ne devront pas excéder 20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteurs Ula et Ulc, les constructions ne devront pas excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### 3.2.3 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## 3.3 Implantation des constructions

### 3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

### 3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

#### Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

## ZONE UI

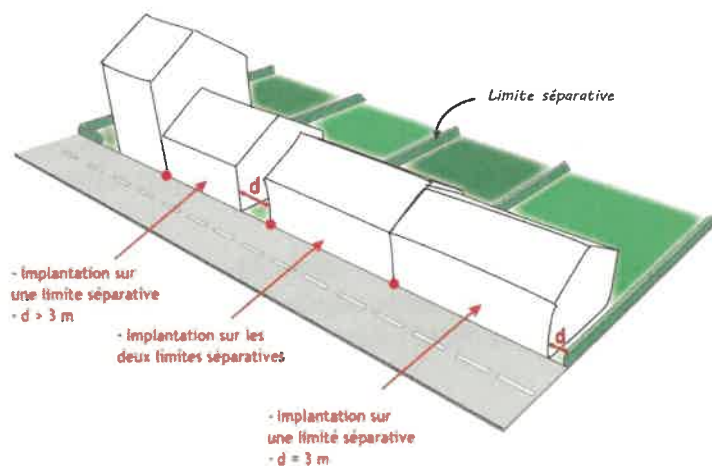
### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

### 3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 3 mètres.



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

### Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité

### 3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

### Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1 Aspect extérieur des constructions

##### 4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

L'utilisation du RAL 9010 blanc pur, les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Pour les projets situés dans un périmètre de protection aux abords des monuments historiques, monsieur l'Architecte des Bâtiments de France peut émettre des prescriptions plus restrictives que les règles édictées ci-dessous.

Sur la commune de Beaulieu-sur-Loire, en sus des règles édictées par le présent règlement, il est fait application du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), lorsque le terrain est situé dans ce périmètre.

##### 4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application du paragraphe 4.1.5 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les dispositions des articles 4.1.3, 4.1.4, et 4.1.5 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessous.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1 et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour les menuiseries, pour les clôtures ou pour l'animation ponctuelle des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

##### 4.1.3 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

## ZONE UI

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et de nuance sombre.

### 4.1.4 - Toitures

Les toitures à pans comprendront deux pans minimum.

Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 3° sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### 4.1.5 - Vérandas, verrières, pergolas, carport, serres, extensions vitrées et abris de piscine

L'aspect extérieur de ces constructions n'est pas réglementé sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

### 4.1.6 - Clôtures

Sous réserve des règles définies par le PPRI en zone Uli :

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontée d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustras bois etc.).

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, avec ou sans soubassement, doublé d'une haie ou de panneaux de grillage rigide dans lesquels sont insérés des lamelles occultantes.

## 4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet

## ZONE UI

### Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

#### 5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

##### 5.1.1 - Règles applicables

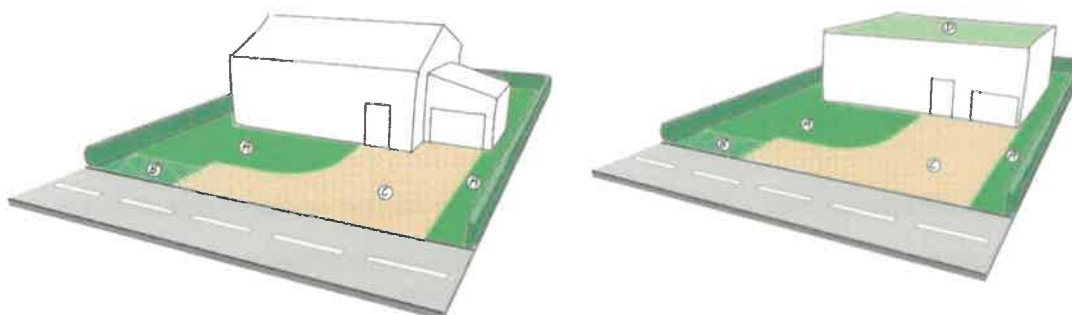
Le coefficient de biotope est fixé à 0.5.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie écoaménageable et la surface de la parcelle.

##### 5.1.2 – Définition des espaces écoaménageables

Les espaces écoaménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.1 selon un coefficient pondérateur, définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m (type evergreen etc..) : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc...) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m: coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3



*Schémas explicatifs*

- A : Espace vert – Coefficient 1  
B : Evergreen – Coefficient 0.7  
C : Allée en calcaire – Coefficient 0.5  
D : Toiture végétalisée – Coefficient 0.3

#### 5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.



## **Article UI6 – Stationnement**

### **6.1 - Prescriptions générales**

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 de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière.

La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m<sup>2</sup>.

En secteur UIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.

Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes ou en cours de construction dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

### **6.2 – Aires de stationnement pour véhicules propres**

Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 6.1 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place, par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette obligation n'est pas applicable aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

### **6.3 – Dispositions relatives aux cycles**

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> à destination du stationnement cycle.

Ces obligations ne sont pas applicables :

- aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- aux aménagements d'une construction existante.
- aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - 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 fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou public ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ou privée ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir de leur propriété foncière sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

### Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 8.1 Alimentation en eau potable

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

## **8.2 Assainissement**

### **8.2.1 - Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

### **8.2.2 - Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et selon les caractéristiques du milieu récepteur.

### **8.2.3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

## **8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques**

Tout raccordement au réseau électrique ou téléphonique d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.





29 FEB. 2024







29 FEB. 2024







29 FEB. 2024





29 FEB. 2024









29 FEB. 2024



