

ZONE Ue

La ZONE Ue est la partie urbaine du territoire communal de COSNE-COURS-SUR-LOIRE réservée aux activités et aux services.

Il comporte également le secteur correspondant à la zone de Karting.

Elle comprend les secteurs suivants :

Les secteurs Uea destinés à recevoir des activités peu nuisantes insérées dans des secteurs d'habitat ;

Le secteur Ueb destiné à recevoir des bassins de rétention des eaux ;

Il existe également des secteurs bien identifiés qui disposeront de prescriptions réglementaires spécifiques reprenant celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de La Loire et du Nohain :

Secteurs UeiL et UeiLN : secteurs situés en zone submersible du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain ;

Lignes HTB :

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Poste de transformation :

Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue2 ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage, sauf ceux précisés à l'article Ue2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;

Dans les secteurs Uea, toutes activités nuisantes pour les secteurs d'habitat situés à proximité.

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeiL, UeiLN, Uea et Ueb ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de constructions ou installations à usage d'activités, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de l'un des bâtiments d'activités ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage sont autorisés pour les activités de recyclage industriel ou de gestion des déchets ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'activités ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;

Dans le secteur Ueb :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la réalisation des bassins de rétention des eaux ;

Dans les secteurs Uea :

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'activités à condition qu'ils soient compatibles avec la présence de bâtiments à usage d'habitation situés à proximité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts de gravats et autres matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité existante ou à venir sur le site ;

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès, d'une largeur minimum de 3.00 m, doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse publiques ou desservant plusieurs lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés

Dans les secteurs dépourvus d'assainissement collectif : les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, éventuellement après traitement préalable des eaux résiduelles industrielles, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 - Stockage des déchets

- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.
- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de recevoir un assainissement autonome adapté.

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeiL, UeiLN et Ueb :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'alignement ;
- Toutefois une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistiques, architecturales ou techniques le justifient, notamment, afin de prendre en compte l'implantation de constructions existant sur le terrain ou sur les terrains voisins :

Extension de construction existante

- Les extensions de faible volume (de 5 m² maximum d'emprise au sol) peuvent être implantées entre l'alignement et la construction existante,
- Les extensions du volume principal d'une construction existante peuvent être implantées :
 - Avec au moins le même recul que le volume principal de la construction existante,
 - Avec le même recul que le volume principal d'une construction voisine.

Constructions nouvelles

- Dans le cas où une construction voisine est implantée dans la marge de recul, une construction nouvelle peut être implantée dans la marge de recul, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine.

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeiL et UeiLN et Ueb :

- Les constructions peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit à une distance d'au moins 5.00 m de la limite séparative.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistique, architecturales ou techniques le justifient, notamment :
 - En cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon les prescriptions de l'alinéa précédent ; l'extension peut être implantée à la même distance de la limite séparative que la construction existante.

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE Ue 9 –EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs Ueb, UeiL et UeiLN :

L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder 60%.

Dans les secteurs UeiL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEURS

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeiL et UeiLN :

- La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limitée à 11.00 m

Dans l'ensemble de la zone tout secteur compris :

- La hauteur maximale peut être dépassée ponctuellement, pour les éléments techniques indispensables au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- Pour les constructions ou les installations liées aux équipements d'infrastructure ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, il n'est pas fixé de hauteur maximum, celle-ci étant fonction des impératifs techniques ;
- Pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur dépasserait celle admise en application des paragraphes précédents, la hauteur existante peut être conservée.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Pour les couleurs, privilégier les gammes de gris.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

Bâtiments existants et nouveaux :

Forme et matériaux,

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ainsi que l'emploi de matériaux de couvertures réfléchissants, à l'exception des dispositifs de mise en place de solutions liées au développement durable (panneaux photovoltaïques par exemple) ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture ;

Clôtures

Forme et matériaux,

sont interdits :

- Les clôtures supérieures à 2.00 m ;
- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée, doublée d'une bande enherbée ou paysagée.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Lorsque les constructions et installations nouvelles groupent plusieurs fonctions le nombre total de places de stationnement s'obtient par addition du nombre de places nécessaire à chaque fonction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par logement ;
- Pour les constructions à usage commercial, il est imposé au minimum une place de stationnement VL par 25 m² de surface de vente, hors surfaces de serres ;
- Pour les bâtiments à usage d'entrepôts de stockage ou de conditionnement, il est exigé au minimum une place de stationnement PL par 500 m² de surface de plancher.
- Dans le cas de réalisation de lotissements d'activités tertiaires les stationnements peuvent être groupés dans des aires collectives sur la base d'une place par 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 25 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par chambre + une place par tranche de 10 chambres.
- Pour les restaurants il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 10m² de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage d'activités autres que celles précédemment définies, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 200 m² de surface de plancher.
- Stationnement des cycles non motorisés : au minimum 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Modes de réalisation : le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
 - en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération,
 - ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - ou, le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Sur chaque unité foncière, 10% de la superficie minimum doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.
- Les espaces libres de construction doivent être plantés avec des essences locales et les plantations existantes maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet