

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux, et de services compatibles avec l'environnement local. Elle comprend un secteur UIa qui recouvre un couloir de lignes électriques à haute tension.

RAPPELS :

- 1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 – les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 – les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 – les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 5 – les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 1.1 – les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements,
- 1.2 – les lotissements à usage d'habitation,
- 1.3 – les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés,
- 1.4 – les défrichements dans les espaces boisés classés,
- 1.5 – les dépôts de matériaux de toute nature s'ils ne sont pas disposés dans des enceintes prévues à cet effet.

ARTICLE UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Dans l'ensemble de la zone, les installations classées ne peuvent être admises que si l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et avec le caractère du secteur et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'installation soit elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prise.

2.2 – Dans la partie de zone concernée par l'aléa 4, les constructions et installations sont soumises aux conditions particulières du PPRI.

2.3 – L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit destinée à l'amélioration de locaux existants.

ARTICLE UI 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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. 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...

3.2 – 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 et celle des usagers des accès.

3.3 – Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4 – Les entrées des établissements et l'implantation des constructions doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds et des chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

3.5 – 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.

ARTICLE UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 – Eau

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins, en cas d'insuffisance du réseau public, que les ressources en eaux industrielles puissent

être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

Les raccordements seront réalisés dans les conditions prévues au règlement municipal des eaux.

La défense incendie devra être assurée au niveau de chaque installation industrielle, en complément des capacités du réseau public, par des dispositifs propres à l'entreprise.

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

4.2 – Assainissement

Il sera fait application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire. Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatif à l'intérieur de la propriété.

- Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Elles devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- 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 qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 ° C et si elles correspondent à la réglementation en vigueur.

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

En cas d'incapacité des réseaux ou équipements publics qualitativement ou quantitativement à recevoir les eaux industrielles, le traitement et la récupération sera assurée par l'installation industrielle.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé, que celle-ci soit située dans un bâtiment ou à l'air libre.

4.3 – Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

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

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à créer ou à modifier. Toutefois, une implantation différente pourra être admise pour assurer la continuité architecturale du bâti existant, si elle ne nuit pas à l'équilibre général des volumes ou au paysage urbain.

ARTICLE UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Pour les constructions à usage industriel

- Par rapport aux zones d'habitation :

Tout point d'un bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point avec un minimum de 5 mètres.

- Dans les autres cas :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette règle peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

7.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise si des contraintes architecturales le nécessitent.

ARTICLE UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les 2/3 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UI 6, UI 7 et UI 8, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions industrielles ou commerciales sauf pour le secteur UIa.

Dans le secteur UIa, qui constitue un couloir de lignes électriques à haute tension, les constructions et installations de toute nature, y compris les antennes de télévision, ne doivent en aucun point dépasser une hauteur de 8 mètres à compter du sol naturel.

ARTICLE UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – Le permis de construire 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 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.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des matériaux utilisés et des déchets dans des réceptacles appropriés. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

11.2 – Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales, et leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

11.3 – Dans les parties de zones concernées par l'aléa 4, les clôtures sont soumises aux règles du PPRI reportées en fin de règlement.

ARTICLE UI 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - 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.

Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :

- 1 place pour 40 m² de SHON de bureaux, de commerces ou d'activités,
- 1 place pour 100 m² de bâtiments à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1 place pour 30 m² de SHON pour les commerces de plus de 300 m² de SHON,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Des garages à vélos devront être prévus.

12.2 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit soit le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal soit la justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UI 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées, à raison d'un arbre au moins pour 100 m².

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations en limite des zones urbaines et entre les établissements

13.2 – Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

13.3 – Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.