

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone destinée aux activités.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures d'intérêt général.

Elle comprend deux secteurs :

- **Uia** dans lequel seules les activités existantes sont admises
- **Uib** : zone dédiées à l'accueil d'activités de services, commerces et tertiaires et où la hauteur maximale des constructions est limitée

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4. Les carrières
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes
- 1.7. Les parcs d'attraction
- 1.8. En secteur Uia toute autre activité que celle existante.
- 1.9. En secteur Uib, les activités industrielles

Article UI 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations sous réserve de ne pas comporter de sous-sol ou de cave
- 2.2. Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
- 2.3. Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.4. Les habitations sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

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.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré 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 jamais être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que les effluents permis par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur el terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4 - Défense incendie

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article UI 5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UI6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 - Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2 - Dans le secteur UIb, en bordure de la route d'Orléans, les constructions seront implantées à 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

7.2 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

Exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions par exemple), dont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes.

Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...).

7.3 - Malgré les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 7.1 et 7.2.
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructure exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 15m
- à 10m en secteurs Uia et UIb.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article UI 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R111-21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

11.1 - Forme et volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.2 - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...)

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...) On recherchera les teintes foncées : marron, gris, bleu...

11.3 - Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage rigide.
- soit par un grillage.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20m.

Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manœuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

Il est de plus exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m² de surface de vente : 1 place par 30m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel, les véhicules des visiteurs.

Pour les installations édifiées en bordure des routes départementales, les aires de stationnement seront réalisées soit :

- latéralement aux bâtiments et masquées par des écrans végétaux
- vers les voies internes

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article UI 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les abords de toute construction doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

Au total, il devra être conservé sur la parcelle 10% de surface en pleine terre.

En bordure des routes départementales, l'espace compris entre les façades et/ou pignons des bâtiments et l'alignement, recevra un traitement paysager.

13.2 - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux.

13.3 - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux.

13.4 - Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40% des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.