

Chapitre 6. Règlement de la zone UI

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone UI est une zone d'activités occupée par des établissements industriels des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Elle est située d'une part, à l'Est de l'agglomération, de part et d'autre de la ligne SNCF Orléans-Tours, d'autre part, à l'Ouest de l'agglomération, de part et d'autre de la RN152.

Un secteur UIa a été défini le long de la ligne SNCF, en retrait de la RN152, à l'Est du Chemin des Clos Neufs.

Un secteur UIb correspond à une extension du secteur UIa. A l'intérieur de ce secteur, les limitations de hauteur sont plus restrictives.

Le secteur UIc correspond au périmètre de la ZAC Acti Loire.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

UI 1.1 : Les constructions et installations à usage d'habitation.

UI 1.2 : Les équipements publics et équipements de loisirs.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements.
- Les modifications, améliorations et extensions limitées de constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions techniques de faible emprise et nécessaires au fonctionnement d'intérêt public des services ferroviaires, d'énergie et de télécommunications.

UI 3.1 : Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

UI 3.2 : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

UI 4.1 : Alimentation en eau potable :

UI 4.1.1 : Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

UI 4.1.2 : Les autres installations telles que logements, cantines, bureaux, etc., doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

UI 4.2 : Assainissement :

UI 4.2.1 : Eaux usées industrielles

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

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. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

UI 4.2.2 : Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, les eaux usées domestiques seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

UI 4.2.3. : Eaux pluviales

Tout constructeur doit :

- soit réaliser des aménagements permettant, sur sa parcelle, la récupération et le traitement des eaux pluviales de ruissellement et/ou des eaux de toiture,
- soit rejeter les eaux pluviales dans le réseau collectif, sous réserve de ses capacités.

UI 4.3 : Télécommunications / Electricité / Eclairage public / Autres réseaux :

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

UI 4.4 : Déchets :

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective des déchets

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

UI 6.1 : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

UI 6.2 : Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge. Toutefois, des extensions vitrées (hall d'exposition, hall de vente...) d'une surface maximale de 60 m² pourront y être implantées à condition qu'elles n'empiètent pas au-delà d'une bande de 5 mètres longeant la limite de cette marge.

UI 6.3 : A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, et à moins de 10 mètres de l'axe des voies, à l'exception des constructions de faibles importance tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.

UI 6.4 : Le long du chemin dit des Clos neufs et du chemin dit de Saint Michel, le retrait par rapport à la voie sera d'au moins 20 mètres.

UI 6.5 : Toutefois en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UI 7.1 : 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. Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation. En outre, pour la zone Acti Loire, l'implantation des bâtiments devra respecter la marge de recul (telle qu'elle est figurée sur le plan de zonage).

UI 7.2 : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

UI 7.3 : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UI 8.1 : Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

UI 8.2 : Les constructions doivent être implantées de façon à satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UI 10.1 : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

UI 10.2 : Hauteur maximale :

UI 10.2.1 : Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (Articles 7 et 8 du présent chapitre), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres dans le secteur UIa, à 15 mètres dans le secteur UIb et à 13 mètres dans le secteur UIc.

UI 10.2.2 : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise telles que cheminées, réservoir, grues, etc. Elle présenteront pour cela une simplicité et une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect : couleur et matériaux.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

UI 11.1 : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement. Elles ne doivent donc pas porter atteinte à la qualité de l'environnement en général, et présenter pour cela une simplicité et une unité de volume, ainsi qu'une qualité d'aspect en matière de couleur et de matériaux.

UE 11.2 : Clôtures sur rue :

UI 11.2.1 : Sur voie publique, les maçonneries constituant les clôtures ne devront pas dépasser **1 m** de hauteur. Elles pourront être surmontées d'un grillage doublé d'une haie vive, la hauteur totale maximale ne devra pas excéder **2 m**.

UI 11.2.1 : En bordure de la RN 152, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé d'une haie vive
- Soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un grillage de 1,80 m maximum doublé d'une haie vive.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins et à la nature de l'activité

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UI 13.1 : Les bâtiments industriels doivent être séparés des zones urbaines par des espaces plantés de façon dense et naturelle, principalement dans les fonds de parcelle, afin d'assurer une protection phonique et visuelle.

UI 13.2 : Pour la zone Acti Loire, l'espace de transition délimité par la marge de recul doit être traité de façon végétalisée pour assurer une protection efficace des zones urbaines.

UI 13.3 : Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts.

UI 13.4 : Un projet de plantation accompagné d'un relevé des arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

UI 13.5 : Le long de la RN 152, en cas de marge de recul, cette dernière devra être plantée (arbres, arbustes en bosquets ou en haies) afin de préserver la qualité des paysages de l'entrée de ville.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est fixé de COS que dans le secteur UIc, où il est de 0,5.