

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uic

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uic correspond à la zone d'activités intercommunale des Perrières. Elle est gérée par la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys. Elle est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif,...). Elle est affectée à la construction des bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux et de services, d'hôtellerie-restauration et d'entrepôts

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Uic.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non admises en article 2.

Uic.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seuls autorisés sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux et de services, d'hôtellerie-restauration et d'entrepôts.
 - Les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs nécessaires aux activités précédentes et intégrées à l'architecture générale du projet.
Les constructions à usage d'habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et rester liées à ces activités.
 - Les lotissements à usage d'activités.
Les installations de jeux et de sports annexés aux entreprises.
 - Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Uic.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les terrains doivent avoir accès direct sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures, déchets....
- Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée (cf. plan de zonage 4.5 planche n°8 - schéma de principe), de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Se reporter aux dispositions communes

Uic.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - DESSERTE EN EAU, ÉLECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.
- Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

2 - ASSAINISSEMENT

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.
- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prescriptions particulières ci-après :
 - les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement ; cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration,
 - l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié,
 - servitude de passage d'une canalisation pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Se reporter aux dispositions communes

Uic.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

Uic.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul sur alignement imposé dans cette zone doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des débordements de toiture, des auvents ou structures décoratives n'excédant pas le 1/5^{ème} du linéaire de façade ou autres semblables saillies.
- Par rapport à la RD 174, ce recul doit être de :
 - 25 m au moins par rapport à l'axe,
 - 50 % au moins du linéaire de façade en bordure de la RD 174 qui doit être positionné sur l'alignement obligatoire défini dans le plan de zonage 4.5 planche n°8.
- Par rapport à la placette d'entrée, voir le plan de zonage 4.5 planche n°8.

Uic.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En bordure de la zone d'activité, les constructions doivent être implantées tel que le retrait reporté dans le plan de zonage 4.5 planche n°8.
- A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à 0 ou 4 m minimum des limites séparatives, avec un mur coupe feu.

Uic.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les bâtiments abritant en particulier les locaux à usage d'habitation, bureaux, cantine, services sociaux etc... doivent être implantés de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

Uic.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Se reporter aux dispositions communes

Uic.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- H = 9 mètres maximum, sauf contraintes liées à l'architecture d'ensemble.

Se reporter aux dispositions communes

Uic.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - ASPECT GÉNÉRAL - NIVEAU D'IMPLANTATION

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.
- La desserte des sous-sols par les réseaux d'assainissement n'est pas prévue.

2 - ASPECT GÉNÉRAL - VOLUMES - FAÇADES

- Toutes les façades doivent être conçues pour présenter une unité d'aspect en traitant avec le même soin la façade principale et les façades visibles des voies publiques.
- Pour la cohérence de la zone, un traitement de continuité des façades devra être recherché sur les voiries publiques.

3 - TOITURES

- Les matériaux de toiture devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement. Sont exclues les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

4 - CLÔTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront respecter le principe du plan de zonage 4.5 planche n°8.
- Toute clôture entre façade et RD 174 est interdite.
- A l'avant des façades donnant sur voies publiques, à l'exception de la RD174, des clôtures pourront être réalisées. Elles devront respecter le schéma de principe du plan de zonage 4.5 planche n°8.
- Les clôtures à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer une gêne pour la circulation en diminuant, par exemple, la visibilité des entrées ou carrefours.
- A l'arrière des bâtiments et sur limite séparative :
Elles doivent être constituées de haies vives doublées de grillage ou autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut. La hauteur maximum de clôture est limitée à 2 m et celle du mur bahut à 0.40 m.
Les clôtures pleines ne sont admises qu'en cas de nécessité reconnue, tenant à la nature de l'activité, au caractère des constructions édifiées ou à celui des lieux avoisinants. Les clôtures en panneaux de béton pleins ou ajourés sont toutefois interdites.

5 - ENSEIGNES

- Les enseignes sont admises dans le cadre des projets architecturaux d'ensemble et liées à l'activité.

Uic.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.
- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
 - Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage d'activité des aires de stationnements suffisantes pour : les véhicules de livraison et de services, les véhicules du personnel, à raison d'une place au moins par deux emplois, les véhicules des visiteurs.

Uic.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement

- Les parkings de chaque parcelle pourront être séparés par une haie basse de 60 cm maximum.

Les autres espaces libres de toute construction ou installation doivent être plantés

- les voies de desserte interne de la zone : plantations le long des voies publiques et privées par haies arbustives (voir plan de zonage 4.5 planche n°8),
- les plantations sur parcelles privatives : un arbre au moins de haute tige pour 100 m² d'espaces verts, plantations sous forme de bosquets ou groupes d'arbres,
- en limite de zone comme indiqué au document graphique du plan de zonage 4.5 planche n°8, plantations sur une zone non aedificandi d'une trame végétale constituée d'arbres à caractère forestier. Ces plantations seront réalisées par le concessionnaire,
- aucune plantation d'arbres de haute tige n'est autorisée le long de la RD 174.

Pour permettre aux services concernés d'apprécier le caractère général des aménagements projetés, le plan de masse doit être complété par le programme d'aménagement des espaces libres (plantations, engazonnements, mouvements de terres, parkings etc...).

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Uic.14- SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

- La surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m² au total, dont, le cas échéant, 1 000 m² pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité.