

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone comportant des installations d'activités compatibles avec l'environnement, c'est-à-dire exclusivement non nuisantes pour les zones d'habitat voisines.

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

**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 permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- 1.2. Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.3. Les constructions provisoires ou à caractère précaire excepté pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.4. Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes excepté à titre provisoire et pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.5. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois, excepté pour la durée d'un chantier de construction.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les coupes et les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.9. Les dépôts et décharges à l'air libre qui ne seront pas directement liés à l'activité de l'entreprise.
- 1.10. Les dépôts de terre et matériaux provenant des chantiers de construction qui ne seraient pas destinés à être réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.
- 1.11. Dans le périmètre de protection Z1 et Z2 :
 - les établissements recevant du public,
 - les immeubles de grande hauteur,
 - les constructions et occupations du sol, sauf celles soumises à condition à l'article 2.

UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme). Sur la commune d'Ormes l'Avenue du Général De Gaulle est concernée.

2.1. Sont admises les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.

2.2. Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Sont admises les installations classées soumises à autorisation sauf celles qui par leur nature créent un danger pour les zones d'habitat limitrophes.

2.4. Les installations classées ne peuvent être admises qu'à condition que :

- il s'agisse de l'extension ou de la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non,
- des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements collectifs existants.

2.5. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable, tout forage, dépôt de produits dangereux ou toxiques, sont soumis à déclaration et ne peuvent être admis qu'à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

2.6. Dans le périmètre de protection Z1 :

- les constructions ou l'extension des immeubles à usage industriel, si elles ne provoquent pas d'augmentation du risque et si ces immeubles ne génèrent pas eux-mêmes des risques,
- l'extension des constructions d'activités existantes à usage non commercial, à condition qu'elle ne génère pas une augmentation des risques,
- l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance... pour les activités industrielles existantes,
- et l'extension des constructions à usage agricole, à condition qu'elle ne génère pas une augmentation des risques.

2.7. Dans le périmètre de protection Z1 et Z2 :

- les rénovations, modifications, aménagements ou extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination, ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- et les voies SNCF de transport de marchandise.

2.8. Dans le périmètre de protection Z2 :

- les constructions ou l'extension des immeubles à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités présentes en Z1 et Z2,
- les constructions nouvelles d'habitation respectant un COS de 0,1 sous réserve de la mise en œuvre d'équipements de protection particuliers,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole, à condition qu'elle ne génère pas une augmentation des risques,
- les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules par jour,
- et les parcs de stationnement.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3. 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 celles des usagers des accès.

3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre, notamment aux véhicules de collecte des déchets, de faire demi-tour.

3.5. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6. 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.

3.7. Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manoeuvre sur la voie publique.

3.8. Les portails d'entrée de chaque entrepot doivent être reculés à l'intérieur de la propriété, de telle manière que trois poids lourds semi-remorques puissent stationner devant sans occuper l'espace public.

UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles.

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

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées industrielles

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées au réseau public.

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 oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface supérieure à 12 places, un dessableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires à leurs frais, en cas de construction ou reconstruction le long des voies communales, pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

4.4. Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5. Télécommunications

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

UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

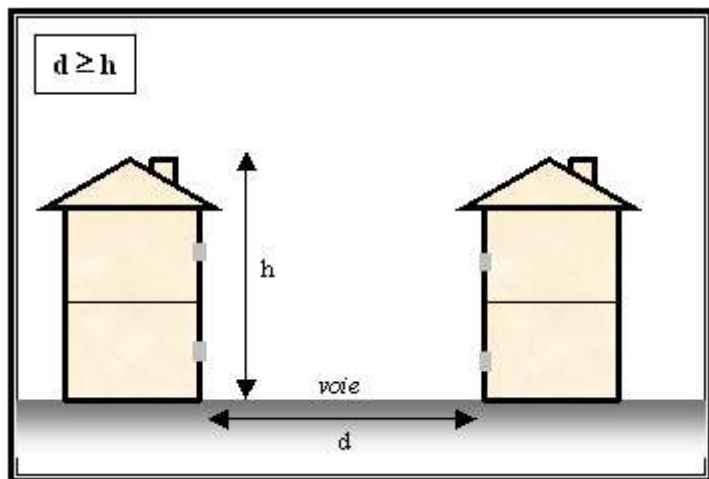
Il n'est pas fixé de règle.

UI 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge à l'exception des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit qui pourraient être implantées à l'alignement.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement et à 10 mètres de l'axe des voies à l'exception des bâtiments à usage autre qu'industriel (notamment pavillon de gardien, bureaux, hôtels, restaurants, commerces, édifices publics, services sociaux, bâtiments de faible emprise nécessaires aux services publics, transformation électrique, locaux techniques, etc...) qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

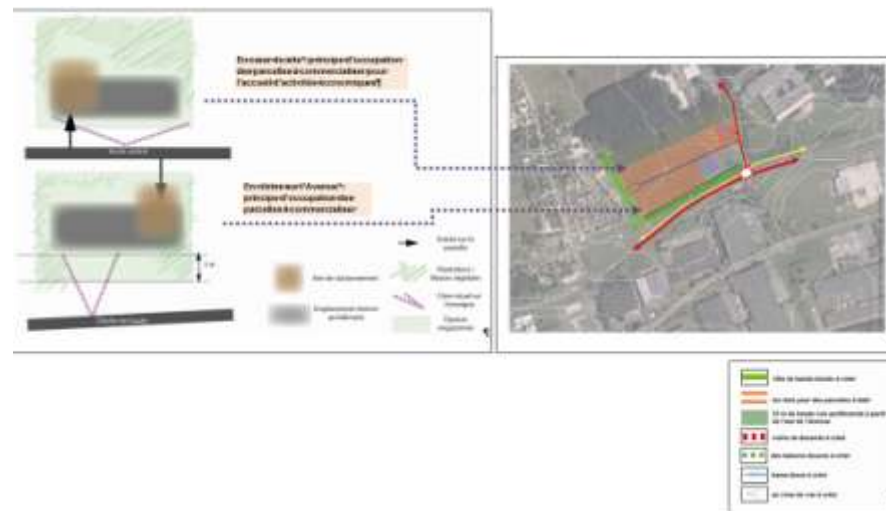
6.3. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



6.4. La marge de recul par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée interne du Parc d'Activité Pôle 45 est de 6 mètres sauf s'il s'agit de bâtiments directement raccordés à la voie ferrée.

6.5 Entre la Porte de Varennes à l'Ouest et la Porte Centrale à l'Est, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de l'avenue du Général de Gaulle.

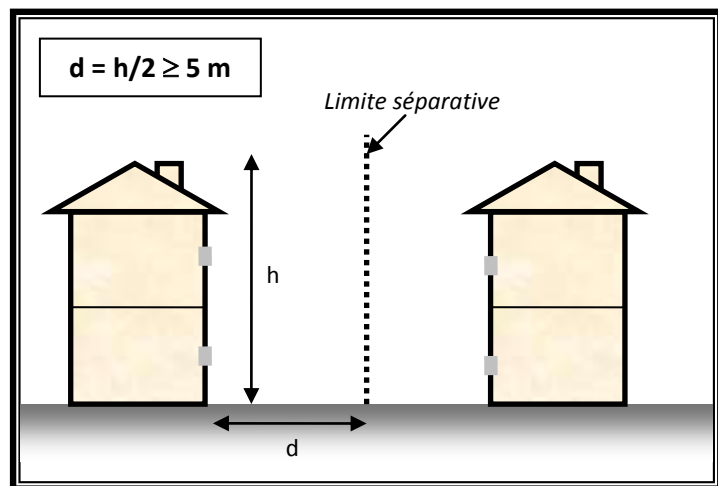
6.6. Entre la Porte de Varennes à l'Ouest et la Porte Centrale à l'Est, l'implantation des constructions respectera les principes présentés dans le schéma suivant



UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative entre la zone industrielle et une zone d'habitation doit être supérieure ou égale à 15 mètres.

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

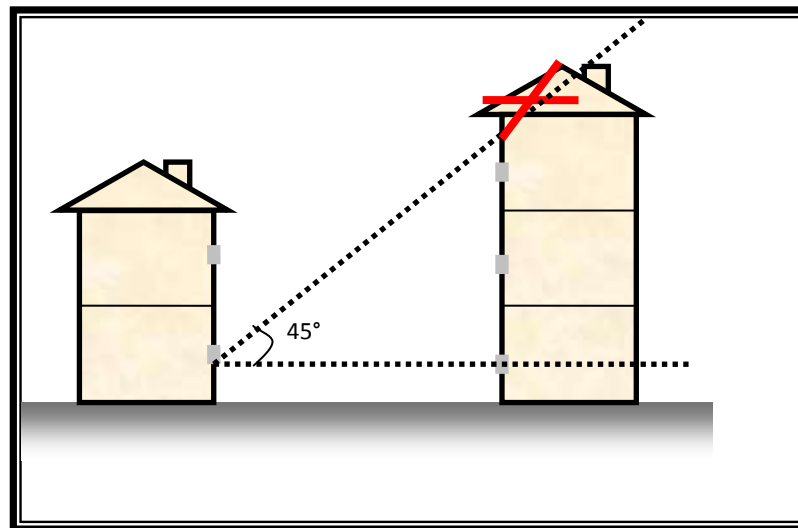


7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4. Les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics tels que poste de transformation électrique, locaux techniques, etc...de faible emprise et d'une hauteur inférieure à 3 mètres prise à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative.

UI 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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.



L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

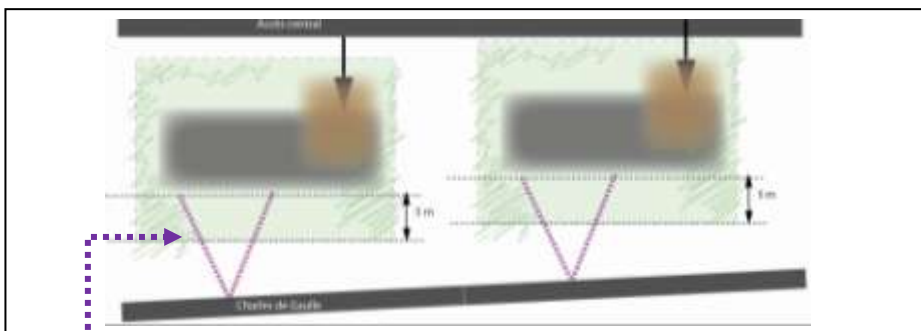
Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UI 6, UI 7 et UI 8, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

Ainsi entre la Porte de Varennes à l'ouest et la Porte Centrale à l'est, il est préconisé une valorisation de la vue transversale sur le bois de Montaigu, une intégration dans les projets de l'enjeu de la perception de la cime des arbres et la création d'un effet vitrine sur l'Avenue du Général de Gaulle par la réalisation de percées visuelles.

Le schéma suivant propose une préconisation d'implantation.



A partir de l'Avenue des percées visuelles sur le bâti et ses espaces verts ouverts.

11.2. Les clôtures sur rue édifiées à l'alignement ne doivent pas dépasser 2,60 m de hauteur. La zone comprise entre l'alignement et la clôture doit être plantée ou seulement engazonnée si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès et aux carrefours.

UI 12 - STATIONNEMENT

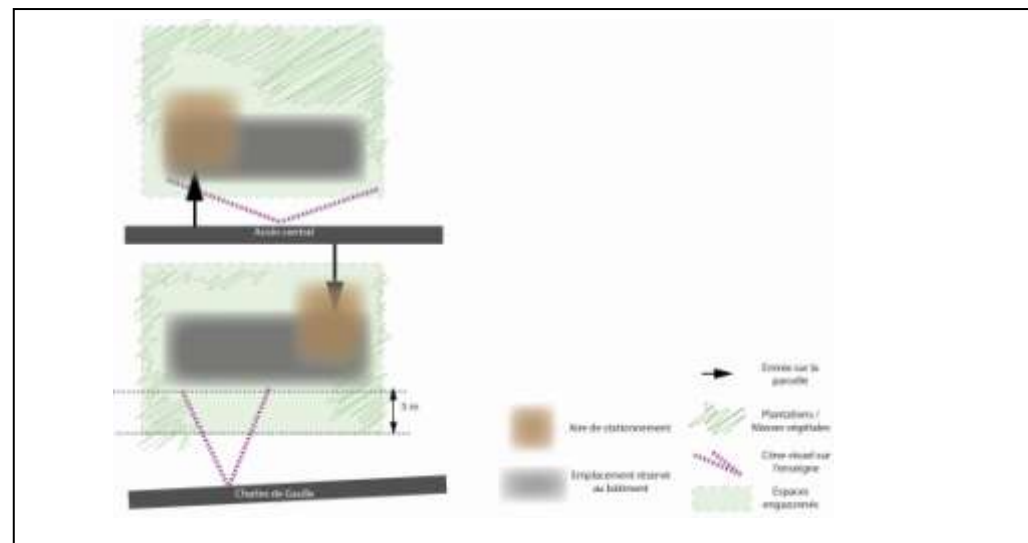
12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en-dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes minimales suivantes :

- bureaux : 60% de la surface hors oeuvre nette
- ateliers, dépôts : 20% de la surface hors oeuvre nette;

Des garages à vélos devront être prévus, à raison de 1,5 m² pour 5 salariés.

12.2. Entre la Porte de Varennes à l'Ouest et la Porte Centrale à l'Est, le traitement des aires de stationnement pour les parcelles en vitrine de l'avenue devra faire l'objet d'une attention particulière, comme le propose par exemple le schéma suivant.



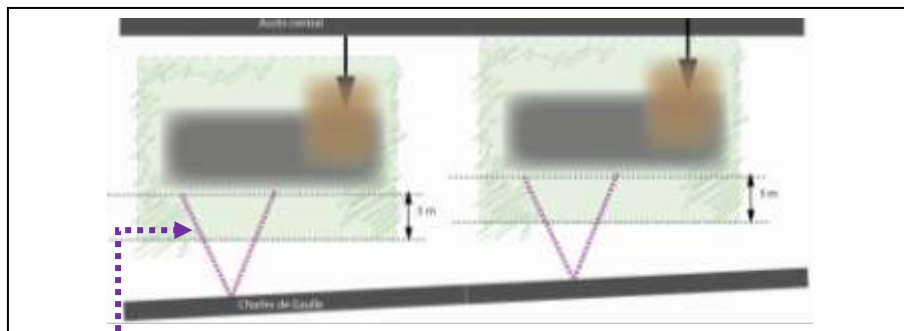
UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées. Elles doivent représenter environ 20% de la superficie totale du terrain.

13.2. L'espace situé entre l'alignement et la construction sera aménagé en espace vert. Les espaces imperméabilisés (aires de stationnement...) devront si la configuration de la parcelle le permet être situés en fond de parcelle.

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.

13.4. Entre la Porte de Varennes à l'ouest et la Porte Centrale à l'est, les reculs imposés par rapport aux limites séparatives devront être traités en espaces verts ouverts pour les bâtiments en vitrine sur l'avenue du Général de Gaulle, comme le propose par exemple le schéma suivant :



A partir de l'Avenue des percées visuelles sur le bâti et ses espaces verts ouverts.