

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE DORDIVES

UI

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux. Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

Elle comprend :

- un secteur Uli soumis au risque d'inondation du Loing.
- Un secteur Ula correspondant à la zone artisanale des Ailes déjà entièrement aménagée. Un sous secteur Ulai a été défini pour tenir compte du risque inondation.

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

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris l'activité d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil - home.
- 1.7 - Les décharges, les épaves et les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - L'ouverture de carrières.
- 1.9 - Les gardiennages d'animaux.
- 1.10 - En secteur Uli, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- 1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence, est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 2.2- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.
Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 50 m².
- 2.3 - Les aires de sports et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.
- 2.4 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.
- 2.5 - Les élevages domestiques sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à déclaration ou à autorisation.
- 2.6 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visible du domaine public.
- 2.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets etc...) à condition d'être non visible du domaine public.

2.8 - En secteur U1a et sous-secteur U1ai, les stockages et dépôts de toutes sortes à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale autorisée des clôtures, soit 2 mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2 - 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. Nonobstant 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 être inférieure à 4 mètres.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Définition

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

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou privée, hormis les chemins à usage piétonnier.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tel que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments non conformes à la présente règle.

En bordure de la RD2007, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 25 m par rapport à l'axe médian de la voie.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

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

7.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - 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 dans l'application du présent article.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de l'unité foncière : 50%.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 17 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UI11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 - Prescriptions générales

L'implantation et l'architecture des bâtiments des ouvrages à édifier doivent assurer une bonne intégration des constructions dans l'ensemble de la zone et participer à la qualité de celle-ci.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

11.2 - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits ou doublés par un parement.

11.3 - Les clôtures seront constituées soit de haie vive, soit de grille, grillage, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

11.4 - Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète. La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.5 - Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 30 cm de hauteur au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concernent 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.

12.2 - Il sera prévu 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de bâtiments de bureaux et 1 place pour 2 emplois industriels.

12.3 - Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher un minimum de 60% de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines par des espaces plantés.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 - La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10 % de la surface du terrain concerné par le projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).