

Communauté de Communes des Portes de Sologne



Plan Local d'Urbanisme d'Ardon

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU N°2
Extension du site Thales

Règlement écrit

Date

Octobre 2025

Chapitre IV – Règlement de la zone UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles, des entrepôts et des bureaux. Elle est actuellement occupée en totalité par une entreprise industrielle.

Elle comprend un secteur U1a, situé au Sud-Est du territoire communal, qui concerne le site de l'entreprise Thales dans le cadre de son extension. Ce site comprend des contraintes propres à son activité qui est implantée principalement sur la commune voisine de La Ferté-Saint-Aubin. Cette zone inclut ses propres équipements en matière d'assainissement.

Article UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les exploitations agricoles.

Article UI2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition dans la zone UI :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, d'entrepôts et de bureaux sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou d'inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitations voisines.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux s'ils correspondent à l'activité de la zone et sous réserve que la hauteur du dépôt ne dépasse pas la hauteur de la clôture.
- Les constructions et installations nécessaires à un service public et les projets d'intérêt collectif ou général. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Sont admis sous condition dans le secteur U1a :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de bureaux, les installations annexes et les installations classées qui sont liées à l'activité pyrotechnique exercée dans ce secteur, ou compatibles avec cette activité au regard des risques engendrés par celle-ci.
- Les dépôts et stockages de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres.

Article UI3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères...

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 celle des usagers des accès.

Article UI4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Les installations industrielles **requérant une alimentation en eau potable** doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

4.2.2 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 possible sur le 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.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunication :

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

Article UI5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'alignement, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc...

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 m.

Cette distance minimale est portée à 10 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

En secteur U1a : non réglementé.

Article UI9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** du terrain.

En secteur U1a, l'emprise au sol maximale autorisée pour toute construction admise est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article UI10 – Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus, ne peut excéder 10 m.

En secteur U1a, cette hauteur absolue est fixée à 15 m.

Article UI11 – Aspect extérieur

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.27 du code de l'urbanisme.

11.2 Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Un aménagement paysager sera imposé entre la zone UI et les zones urbanisées.

11.3 Clôtures :

Les clôtures ayant une hauteur maximale de 2 m seront constituées par un grillage. Elles pourront comprendre à leur base une plaque de ciment dont la hauteur hors sol n'excède pas 0.40 m. En façade sur route et le long des zones d'habitat, les clôtures devront être doublées par une haie vive.

Article UI12 – Stationnement

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.

Pour toute nouvelle opération, des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, la loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants, ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012).

Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités) : 3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

En secteur U1a, le stationnement n'est pas réglementé.

Article UI13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.

13.2 Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins. Le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à "déclaration préalable".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

13.3 En secteur U1a, le traitement des espaces libres et des plantations n'est pas réglementé.

Article UI14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les



mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc.) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article UI-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.