

Téléphone : 06 69 12 94 35

E-mail pour toute correspondance: localfleury@gmail.com

Caractéristiques essentielles du local

- Local commercial en second rang sur terrain clos situé au 175 Rue de la barrière St Marc 45400 Fleury Les Aubrais
- Superficie d'environ 140 m² répartie en 3 zones : pièce n°1 (environ 100 m²), pièce n°2 (environ 40 m²), WC (environ 1 m²)
- Situé sur la commune de Fleury Les Aubrais (45) rue de la barrière Saint Marc, axe passant limitrophe d'Orléans, 2ème voie structurante du secteur Nord Est de la Métropole, 7900 véhicules/jour (étude Dynalogic 2017)
- Accès tangentielle à 300 mètres
- Places de stationnement gratuites à 100 mètres
- Arrêt de bus à 100 mètres

Activités autorisées : voir extrait du PLUm en fin de fichier

Conformément aux dispositions du PLUm, voici une liste des activités envisageables :

- Bureaux (administrations publiques, locaux techniques)
- Équipements sportifs
- Bureau (secteur tertiaire)
- Activité de service accueillant une clientèle*
- Enseignement, santé et action sociale*
- Salles d'art et de spectacle*
- Industrie légère/artisanat de production*

* Ces activités sont autorisées sous condition de ne pas dénaturer le caractère résidentiel du quartier et de ne pas causer de nuisances.

À titre d'exemples:

Santé & Bien-être

- Cabinet de kinésithérapie
- Cabinet d'ostéopathie
- Cabinet d'orthophonie
- Cabinet de psychologie / psychothérapie
- Cabinet d'acupuncture
- Cabinet de naturopathie
- Cabinet de diététique / nutrition
- Studio de bien-être / coaching (yoga, sophrologie, coaching personnel)
- Studio de sophrologie
- Studio de méditation / pleine conscience
- Cabinet de réflexologie
- Praticien en shiatsu / massage bien-être
- Cabinet d'hypnothérapie

Sport & Activités physiques ♡ (autorisé sans condition)

- Salle de fitness / musculation
- Studio de yoga / pilates
- Studio de danse (classique, contemporaine, urbaine)
- Salle de boxe / arts martiaux
- Studio de crossfit
- Salle d'escalade (mur d'initiation)

- Studio de gymnastique / acrobatie
- Cours de self-défense
- Studio de pole dance / fitness aérien
- Salle de padel / badminton intérieur
- Studio de barre au sol / stretching

Beauté & Soins

- Institut de beauté (soins visage/corps)
- Studio d'épilation laser / esthétique
- Cabinet de maquillage permanent
- Studio de tatouage / piercing
- Salon de manucure / pédicure

Enseignement & Coaching

- Cours particuliers / soutien scolaire
- Studio de coaching personnel / professionnel
- Formation professionnelle (petits groupes)
- Cours de langues
- Atelier d'écriture créative
- Studio de coaching vocal / chant
- Micro-crèche
- Centre de formation professionnelle
- Auto-école (partie bureaux / salle de code)
- Centre de soutien scolaire (petits groupes)
- École de langues
- Centre de formation informatique / numérique
- Atelier pédagogique pour enfants (éveil, arts plastiques)
- Crèche / micro-crèche
- Halte-garderie associative
- Centre d'aide aux devoirs

Bureaux & Services

- Cabinet comptable
- Cabinet juridique / avocat
- Bureau d'architecte
- Agence de communication / graphisme
- Bureau d'auto-entrepreneur / freelance
- Espace de coworking partagé
- Cabinet de recrutement
- Agence immobilière
- Espace de coworking
- Pépinière d'entreprises (petites unités)
- Open space partagé pour startups
- Centre d'affaires / domiciliation
- Agence de communication / publicité
- Studio de design / architecture d'intérieur
- Cabinet d'ingénierie / bureau d'études
- Agence web / développement informatique

Artisanat, Création, Production légère

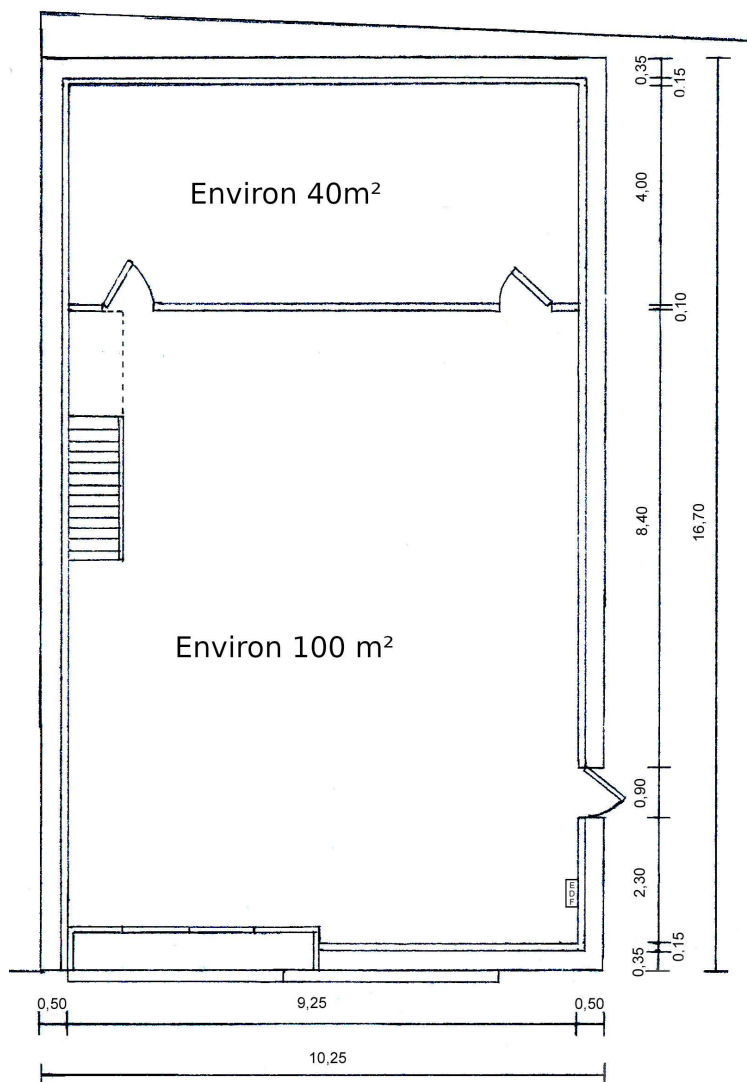
- Atelier de bijouterie / joaillerie
- Atelier de reliure / dorure
- Atelier de lutherie

- Studio de photographie
- Studio de sérigraphie
- Atelier de restauration d'œuvres d'art
- Atelier de couture / retouche
- Atelier de maroquinerie
- Atelier de céramique / poterie
- Atelier de menuiserie fine / ébénisterie
- Atelier de sérigraphie / impression textile
- Fab lab / atelier de fabrication numérique
- Atelier de maroquinerie / cuir
- Atelier de chocolaterie / confiserie artisanale
- Atelier de cosmétiques naturels
- Atelier de bougies / savons artisanaux
- Atelier de découpe laser / gravure
- Atelier de verrerie soufflée
- Atelier d'impression 3D
- Torréfaction de café artisanale

Ces activités sont évoquées à titre indicatif.

Si vous voulez exercer une activité différente, c'est tout à fait possible du moment qu'elle est conforme au PLUm disponible en fin de fichier.

Plan du local.



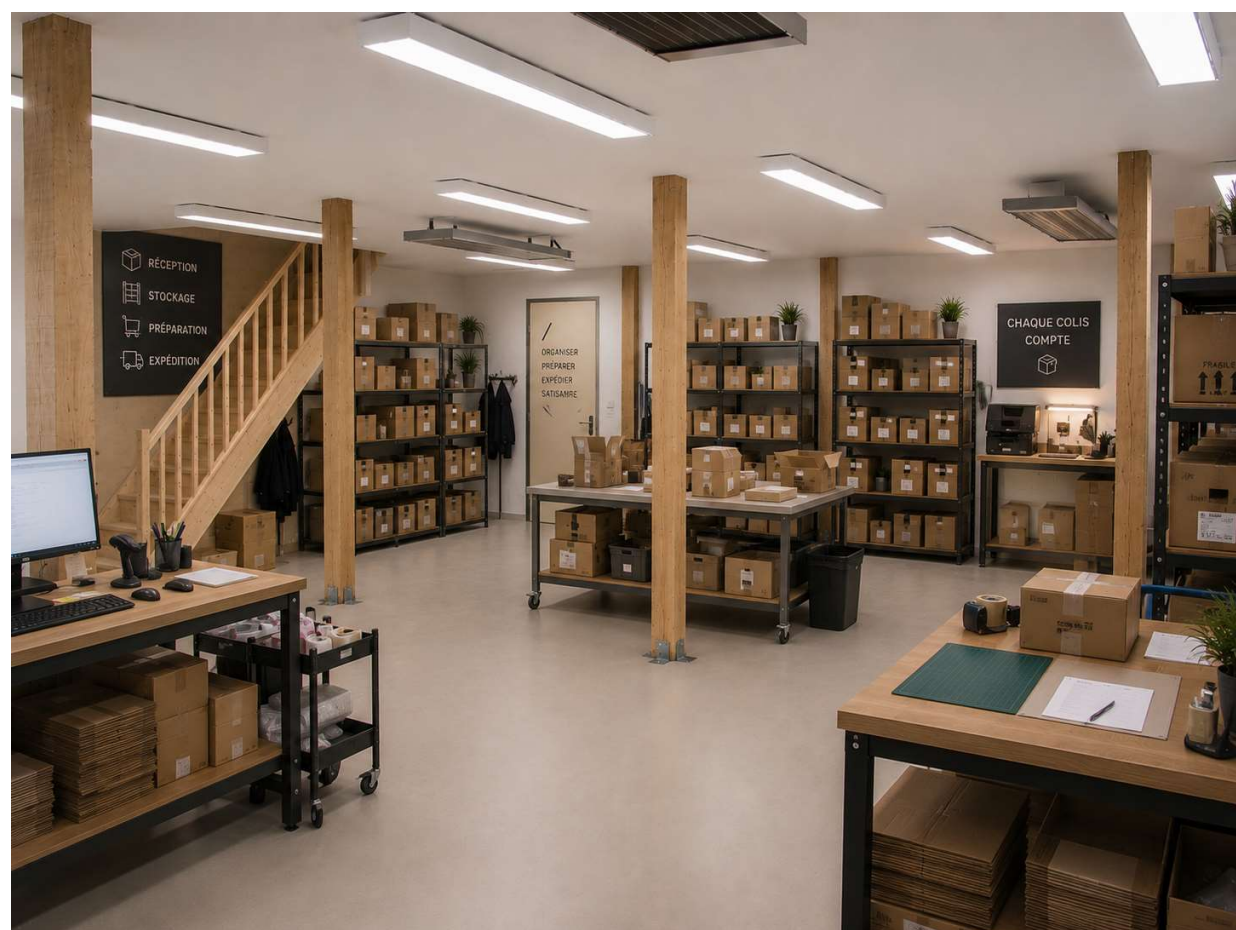
Photos du local





Montages photographiques pour idées d'aménagements possibles











CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UF3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone UF3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Autres équipements recevant du public, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UF3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone UF3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Exploitation agricole » à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Hébergement » à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols des sous-destinations « Activité de service (...) une clientèle », « Enseignement, santé et action sociale » et « Salles d'art et de spectacle » sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination « Industrie » à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux des administrations publiques	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	