



PROCEDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE VIERZON
(18)

PIECE 2. LE REGLEMENT DU PLU

Le règlement du PLU de la commune de Vierzon subira les modifications suivantes et sera ainsi complété :

CHAPITRE I - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation.

Cette zone comprend sept secteurs :

- le secteur AUa, destiné à être aménagé pour l'habitat, les activités commerciales et artisanales sans nuisances, et les équipements publics, susceptible d'être urbanisé dans les conditions précisées dans ce chapitre.
- le secteur AUe, destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, tertiaires et aux équipements publics, susceptible d'être urbanisé dans les conditions précisées dans ce chapitre.
- le secteur AU2z destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.
- le secteur AU3z destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.
- le secteur AU4z, zone de plan masse de la Z.A.C. du Vieux Domaine destinée à développer un centre logistique multimodal.
- le secteur AU5z, destiné aux activités économiques qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires et aux équipements publics. Ces activités pourront être commerciales si elles sont connexes aux activités industrielles, artisanales et tertiaires ou nécessaires aux déplacements des marchandises et des personnes. L'urbanisation de ce secteur fera l'objet de conditions particulières précisées dans ce chapitre.
- Un secteur AU1z (annexé au présent chapitre – cf p.57-60) s'applique à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aujonnière – créée par arrêté préfectoral du 27 décembre 1971 et dont le règlement de la ZAC est repris conformément à l'article L 311-7 du Code de l'urbanisme et de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 publiée au Journal Officiel du 03 Juillet 2003 – modifiant cet article.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1- Sont interdites en tous secteurs de la zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les installations classées qui ne répondent pas au caractère de la zone, ainsi que leurs extensions ;
- * Les exhaussements du sol et affouillement du sol, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation d'équipements, d'ouvrages techniques, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- * Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;

* Les constructions à usage d'habitation ou d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, en dehors de celles faisant l'objet d'un plan d'organisation d'ensemble (plan définissant les emprises publiques et leurs affectations, et les surfaces privatives).

2- Sont interdits en secteur AUa : les opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires et les aires de dépôts.

3- Sont interdits en secteurs AUe et AU2z – AU3z – AU4z et AU 5z : Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

4- De plus, les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes sont interdits en tous secteurs sauf le secteur AUe.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

1. Rappels :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

* En tous secteurs de la zone AU, les installations techniques privées, de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public

Les équipements d'intérêt public et général ainsi que les ouvrages techniques, les travaux liés à la réalisation des infrastructures routières et autoroutières dans la mesure où leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.

* En tous secteurs de la zone AU l'amélioration, l'agrandissement ou la reconstruction sur place de bâtiments après sinistre et existants à usage d'habitation sont admis à condition :

- que la construction soit destinée à un usage de résidence principale, que le bâtiment initial soit construit en dur.
- que les travaux n'aient pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.
- que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².

Par ailleurs, les abris de jardins et les garages individuels réalisés en une ou plusieurs fois sont autorisés à condition que leur surface cumulée par unité foncière n'excède pas 20 m².

* Dans le secteur AUa, les lotissements à usage d'habitation, les constructions groupées ainsi que les équipements et activités sans nuisances sont admis à condition :

- qu'ils fassent l'objet d'un plan d'organisation d'ensemble dont le programme est élaboré en accord avec la commune ;
- que le raccordement aux réseaux d'infrastructure soit pris en charge par les constructeurs.

* Dans les secteurs AUe, AU2z AU3z et AU5z : les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales commerciales et tertiaires sont admises à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans un plan d'organisation d'ensemble dont le programme est élaboré en accord avec la commune ou tout EPCI compétent statutairement.
- que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone, compte tenu notamment de l'état des équipements d'infrastructure, des programmes déjà engagés pour leur extension et leur amélioration et du taux d'utilisation des zones spécialisées disponibles.
- que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbaines à l'écart des nuisances, dans le cas d'installations classées soumises à autorisation.

La construction ou la transformation et l'extension de bâtiments existants en vue de la création de logements sont autorisées à condition d'être destinées au gardiennage et à la surveillance des établissements implantés dans la zone.

Par ailleurs, les aires de dépôts permanents sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un écran végétal.

* Dans le secteur AU4z, les constructions et installations à usage d'activités, les commerces autorisés dans le secteur, ainsi que les équipements liés à ces constructions sont admis à condition d'être conformes au plan de masse faisant l'objet du document graphique n° d.

Par ailleurs, les aires de dépôts permanents sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un écran végétal.

* Dans le secteur AU5z : les constructions à usage d'activités commerciales sont admises à conditions qu'elles soient connexes aux activités artisanales, industrielles et tertiaires ou nécessaires aux déplacements des marchandises et des personnes.

* Dans le secteur AUe, le stationnement de caravanes sera autorisé à la condition de faire l'objet d'un aménagement par une collectivité publique (Aire d'Accueil).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

1* Voirie :

Pour tous secteurs de la zone AU, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un tournebride de 18 m minimum de diamètre lorsque leur longueur dépasse 25 m ou qu'elles desservent plus de 5 logements.

Les constructions et installations nouvelles devront être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

En outre, les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter :

- Dans le secteur AUa, un minimum de 8 m de plate-forme comportant une chaussée minimale de 5 m avec bordures ; toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour des emprises publiques ou privées, s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'aménagement à condition que soient réalisés les emplacements de stationnement supplémentaires prévus à l'article 12 ci-après.
- Dans le secteur AUe, un minimum de 10 m de plate-forme comportant une chaussée minimale de 7 m avec bordures et des rayons en plans minimaux de 15 m sur l'axe.
- Dans les secteurs AU2z et AU3z, des prescriptions de voirie différentes pourront être admises en fonction de la nature des activités, des caractéristiques de la zone à aménager et des infrastructures existantes.
- Dans les secteurs AU4z les caractéristiques des voies principales sont déterminées au plan de masse.
En cas de création de voies non prévues au plan masse, celles-ci seront réalisées suivant les prescriptions du secteur AUe.
- Dans le secteur AU5z les caractéristiques des voies internes à la zone d'activités sont déterminées par le programme des équipements publics et la notice explicative des ouvrages annexés au dossier de réalisation de la Z.A.C « Parc technologique de Sologne »
Les emprises et caractéristiques d'aménagement pourront sensiblement varier en respectant les principes de composition des profils validés.

En cas de création de voies non prévues au plan masse, celles-ci seront réalisées suivant les prescriptions du secteur AUe.

2* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction à usage d'habitation doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois, dans le secteur AUa les constructions annexes non accolées aux constructions principales peuvent être desservies par un accès de largeur moindre.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1* Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2* Assainissement - Eaux usées :

Dans les secteurs AUa et AUe, les constructions et installations à usage d'activités doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'épuration et d'élimination conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Une convention de rejet sera établie entre l'industriel, l'exploitant et la Ville, qui définira les caractéristiques admissibles des effluents.

Ces dispositifs devront être conçus pour être branchés sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Dans les secteurs AUa et AU2z, AU3z, AU4z, AU5z toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement du type séparatif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

4* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf lorsque les documents graphiques imposent un recul plus important, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- dans le secteur AUa, de 4m par rapport à l'alignement.
- dans les secteurs AU2z et AU3z, des dispositions différentes pourront être admises, voire imposées, en fonction des projets d'organisation d'ensemble.
- dans le secteur AUe, de 10 m par rapport à l'alignement et 15 m de l'axe de la voie ;
- dans le secteur AU4z, de 10 m par rapport à l'alignement.
- dans le secteur AU5z, les façades des bâtiments implantées en bordure de la RD 926 devront toutes être alignées sur un même axe situé à 15 m de la limite parcellaire (avec la voirie). Les bâtiments implantés en limite des autres voies appartenant à la ZAC devront être à une distance minimale de 10 m de la limite parcellaire (avec la voirie) sur une même ligne, la façade (la plus longue ou la plus courte) parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Dans tous les secteurs, l'implantation à l'alignement de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments édifiés le long d'une voie piétonne lorsqu'ils ne comportent pas de baies en façade sur cette voie.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 m est également admise pour les murs pignons, cheminées, et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisés en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celles longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* Dans le secteur AU a, les constructions de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de :

- 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface supérieure à 0,50 m².

- 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m² ou des baies de pièces secondaires.

En outre l'implantation du bâtiment sur limite séparative peut être autorisée à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3.50m. Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* Dans les secteurs AUe et AU4z, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est prise à l'égout du toit.

Toutefois, l'implantation sur une limite latérale, pourra être autorisée, voire imposée, en fonction du plan d'organisation d'ensemble.

Dans tous les cas, sans préjudice des dispositions de l'article 2 précédent relatives à la protection des zones urbaines, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 8 m, lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone d'activités existantes ou futures.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

* Dans les secteurs AU2z -AU3z, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation sur une limite latérale, pourra être autorisée, voire imposée, en fonction du plan d'organisation d'ensemble.

* Dans le secteur AU5z, les constructions sur limites séparatives sont autorisées.

Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations de toute nature implantées en bordure la RD 926 doivent respecter une distance minimum de 15 m entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face, et pour celles implantées en bordure des autres voies une distance obligatoire de 12 m entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face, afin de limiter la création d'espaces délaissés.

* Dans tous les secteurs, l'implantation sur limites séparatives de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m² peut être autorisée.

* Par ailleurs, les installations existantes et dépôts divers doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur. Cette marge est portée à 10 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone d'activités existantes ou futures.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

Dans le secteur AU5z, chaque construction indépendante, même reliée par un élément architectural autre qu'un bâtiment ou extension doit s'implanter à 9 m minimum de l'autre construction sur les parcelles situées en bordure de la RD926 et à 12 m minimum de l'autre construction sur les parcelles situées en bordure des autres voies, afin de limiter la création d'espace délaissés.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AUa, AUe, AU2z, AU3z, AU4z, aucune disposition particulière n'est prévue.

Dans le secteur AU5z, l'emprise de la surface bâtie ne doit excéder 40% de la surface totale, sauf dans le cas d'utilisation de toitures végétalisées sur une partie ou la totalité du bâtiment. Et dans ce

cas la surface de construction peut atteindre 60% de la surface totale de la parcelle, si 30% minimum de la toiture est traitée en toiture végétalisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée, quelque soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.

* Dans le secteur AUa :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

* Dans les secteurs AUe – AU 2z – A3z – AU4z :

Néant.

* Dans le secteur AU5z, la hauteur des bâtiments situés en bordure de la RD926 ne devra pas dépasser 9 m au faîtage (ou acrotère y compris les ouvrages techniques). ~~Une hauteur maximum de 12 m au faîtage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).~~

Une hauteur maximum de 15 m au faîtage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Dans le cas de constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-dessus, les dispositions des zones Ud et Ue devront être observées respectivement pour les secteurs AUa et AUe.

* Dans les secteurs AU2z, AU3, AU4z, afin d'assurer l'unité architecturale et la cohérence d'ensemble des constructions, des prescriptions particulières pourront être imposées concernant :

- le volume et l'aspect des bâtiments,
- les couleurs des matériaux,
- la forme, la dimension et la position des éléments d'accompagnement des constructions tels que les enseignes, les clôtures, etc...

* Dispositions particulières applicables dans les secteurs AU5z :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les formes devront être simples homogènes et sobres. L'architecture pastiche est proscrite. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone par une continuité architecturale respectant l'esprit général.

Les constructions devront développer un parti pris architectural contemporain.

Une attention toute particulière sera également apportée au traitement architectural et paysager des abords des bâtiments, des aires de stationnements, de livraison, des stockages et des aires techniques.

a) Les toitures :

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieur à 20%)

Dans le cas de toitures à faible pente, les acrotères horizontaux dissimulent les formes de toit, faîtage et excroissances de toitures.

Les toitures non symétriques sont autorisées pour l'intégration de panneaux solaires.

Les toitures végétalisées sont autorisées en partie ou en totalité, grâce à des systèmes de plantations spécifiques : utiliser une flore adaptée à une faible épaisseur de substrat ou bien planter sur un substrat allégé.

b) Les façades :

Les bâtiments feront l'objet d'une attention toute particulière dans la conception et la réalisation de leurs façades.

Les ouvertures et baies principales seront majoritairement de hauteur similaire ou bien en cohérence avec celles des bâtiments voisins.

Les façades pourront être traitées en bardage bois (en respectant les qualités environnementales), en bardage métallique ou en maçonnerie appareillée. Ces bardages seront verticaux et intégreront les surfaces vitrées et les éléments de serrurerie nécessaire à la pose des enseignes ou aux portes techniques.

Les différentes façades devront donner des garanties de bonne conservation.

L'utilisation de matériaux appropriés aux constructions HQE est préconisée. Ces matériaux permettront de réaliser des constructions audacieuses et exemplaires.

Tous les éléments de décors et les matériaux pastiches (colonnes, fausses pierres, fausses poutres, moulures...) sont proscrits.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive, les bardages de forme ondulée de matière plastique et/ou fibrociment sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les teintes vives et voyantes sur les façades sont proscrites au profit des teintes naturelles. Un nombre limité de couleurs est préférable pour être en cohérence avec l'environnement de la zone.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

c) Traitement des entrées

Le traitement des entrées sera soigné. Elle doit être conçue comme un parvis pour accentuer l'image de porte.

S'agissant d'éléments visibles directement de la voirie publique, ils devront répondre aux prescriptions suivantes :

- les portails sont facultatifs ; cependant les murs pour les coffrets sont obligatoires
- l'entrée ne devra pas excéder 4 m de large
- l'aménagement d'un mur dans la continuité du portail comprenant la boîte à lettres avec réseaux EDF et GAZ est imposé. Sa hauteur ne devra pas être supérieure à la hauteur du portail. Le matériau retenu devra être sobre, en béton teinté dans la masse ou en bois non exotique (robinier ou red chedar)
- un portail autoporté coulissant dont la hauteur ne peut être supérieur ou égale au treillis de la clôture. S'il est décidé de ne pas réaliser de clôture métallique en façade mais simplement l'utilisation de végétaux en haie servant de clôture, le portail ne doit pas excéder 2,00 m.
- les portails seront en retrait par rapport à la voirie.
- aux abords des entrées, construites en limite de parcelle, les aires de stockage permettront de stocker les containers à ordures. Cet espace doit être construit avec des éléments simples et légers ou composés d'une haie persistante.
- les lieux de stockages autres que ceux destinées aux ordures seront intégrés dans les bâtiments.

d) Traitement des clôtures et des limites sur voies publiques

Il n'est pas prévu de clôture en limite de parcelle sauf si nécessaire pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, la clôture peut simplement entourer l'aire de stockage, l'aire technique et non la totalité de la parcelle. Elle peut être végétale ou accompagnée d'un grillage. La haie devra être implantée côté voirie et le grillage côté parcelle afin de ne pas être visible de la voirie. Dans le cas d'une clôture, le matériau sera réalisé avec du grillage type simple torsion galva.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m. Les murs de soubassements sont interdits.

Pour le lot n°7, une haie bocagère sera implantée au sud de la parcelle et une bande paysagère sera implantée sur 3 rangs à l'ouest de la parcelle.

e) Traitement des clôtures et des limites séparatives

Afin de conserver le caractère original du site les clôtures grillagées sont fortement déconseillées entre les lots (sauf pour sécuriser les aires de stockages). De barrières paysagères seront privilégiées.

Des fossés pourront remplacer les clôtures, type « saut de loup ou noue végétale ». Cette solution à l'avantage d'être peu onéreuse.

Si toutefois il est retenu, le matériau de clôture sera réalisé avec du grillage simple torsion galva. La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m.

Elle sera doublée d'une haie végétale d'essence locale, proscrivant les essences exotiques persistantes. Cette haie doit au moins atteindre la hauteur de la clôture.

Les murs de soubassement sont interdits.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

En tous secteurs de la zone AU, afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions à usage d'habitat individuel pavillonnaire : 2 places par logement.

* Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement.

* Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 80 m² de surface de plancher sans être inférieur à 1 place par logement.

* Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.

* Pour les établissements commerciaux et de services :

- Commerces courants : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.
- Salle de spectacles et de réunion : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, sans être inférieur à 2 places de stationnement par tranche de 10 personnes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2.20 m x 5 m.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

* Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

* Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige, dont l'essence sera précisée, par le pétitionnaire, pour 200 m² de terrain.

* Dans les lotissements 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement lorsque cette superficie excède 10 000 m².

* Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m², 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m².

* Dispositions particulières applicables dans le secteur AU5z

Les prescriptions paysagères indiquées sur le document graphique intégré dans le dossier de réalisation de la Z.A.C « Parc technologique de Sologne » devront être respectées. Elles ont pour but d'assurer, à la fois une qualité paysagère et environnementale du site et d'organiser une sectorisation des espaces autour du bâtiment d'entreprise, de ses accès, des zones de stationnement et de stockage pour orienter la sélection végétale selon les secteurs. Ainsi les arbres isolés et haies bocagères identifiées dans le dossier de réalisation de la ZAC « Parc technologique de Sologne » devront être strictement préservés (suite à un état phytosanitaire allant dans ce sens).

a) Le traitement paysager des aires de stationnement et de la voirie

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété en fonction de l'activité qui s'y implantera.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des places de stationnement en dehors de la voie publique.

Pour les lots ayant une entrée commune, la gestion d'un stationnement en commun est fortement conseillée. Une réduction de 10% du nombre de places est possible si une mutualisation du parc de stationnement est effectuée entre plusieurs entreprises.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus pour assurer :

- la perception réelle d'une continuité paysagère
- la sécurisation maximale des parcours des piétons notamment par la proportion et la disposition adaptée des circulations piétonnes protégées.

Les aires de stationnement et de stockages sont à limiter à leur stricte nécessité. Un espace dédié aux cycles devra être intégré.

Les aires de stockages et de stationnement doivent être implantées le plus près des voies d'accès. Le revêtement des voiries sera traité en enrobé. Les places de stationnement utilisées au quotidien seront traitées en stabilisé renforcé. Les autres occasionnelles seront traitées à l'aide d'un simple stabilisé (sans liant) ou mélange terre-pierre enherbé.

b) Le traitement paysager des espaces libres

L'aménagement proposé à l'intérieur des lots sera traité en cohérence avec l'aménagement des espaces publics. Il sera maintenu soigné.

Une attention particulière sera apportée à la conservation des haies et arbres isolés existants sur parcelle et qui ne seront en aucun cas détruits (suite à la décision de l'état phytosanitaire).

D'après le constat paysager du site, les lots seront essentiellement plantés de strate herbacée et arbustive afin de préserver les cônes de vision existants des prairies entre les haies bocagères.

Si elle est présente, la strate arborescente peut être renforcée par la plantation de haies, ou en petits bosquets sur les espaces libres.

Les essences proposées seront choisies dans la liste des végétaux préconisés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) annexé à la ZAC de la Rocade Nord. Ces prescriptions prennent en compte un entretien minimum et une gestion raisonnée du site. Le paillage des massifs est recommandé, la pelouse est à réduire aux seuls espaces de prestige (entrées et parking visiteurs), l'ensemble herbacée sera du type prairie, nécessitant deux à trois fauches par an.

Tout paillage à l'aide de bâches plastiques est à proscrire. Les paillages utilisés seront issus de végétaux naturels (broyage des tailles des arbustes et arbres, fibre de coco, miscanthus...).

Pour la phase 1 de l'aménagement de la ZAC, se référer au relevé de géomètre pour la localisation des arbres à préserver.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Dans le secteur AU5z correspondant au périmètre de la ZAC « Parc technologique de Sologne », le programme global des constructions nouvelles (hors constructions existantes) est de 306 520 m² de surface de plancher.

La répartition du programme global des constructions par tranche est la suivante :

- tranche 1 : 77 440 m² de surface de plancher, dont 32 920 m² de réserve foncière
- tranche 2 : 44 720 m² de surface de plancher
- tranche 3 : 78 080 m² de surface de plancher
- tranche 4 : 73 680 m² de surface de plancher, dont 36 760 m² de réserve foncière
- tranche 5 : 18 120 m² de surface de plancher
- tranche 6 : 14 480 m² de surface de plancher

* Non réglementé pour tous les autres secteurs