

REGLEMENT DE LA ZONE IAU secteur v

Caractère de la zone

Cette zone a vocation à recevoir des activités économiques. Elle correspond à la ZAC des Varannes et comprend deux secteurs de zone : le secteur a, destiné à l'accueil des grandes unités et le secteur b, correspondant à la partie Sud-Ouest de la ZAC, destiné à l'accueil de PME-PMI.

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

Article IAUv 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions ou installations de toute nature, **sauf** :
 - a) les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et celles correspondant au bâtiment administratif (siège ou autre de ces activités)
 - b) Les équipements d'infrastructure,
 - c) Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
 - d) et les constructions et occupations soumises à conditions particulières à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation,
- 1.3. - les décharges publiques ou privées,
- 1.4. - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, à la réalisation des réseaux et bassins d'orage ou à des aménagements paysagers,
- 1.5. - La construction, l'extension ou la transformation de locaux industriels ou artisanaux abritant des activités qui, par leur nature ou leur importance, sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité, à la salubrité et à la tranquillité publique,
- 1.6. - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, l'édification de chalets ou bâtiments précaires, sauf ceux nécessaires durant les chantiers de construction,
- 1.7. - Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner une pollution de l'eau conformément aux arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les ouvrages destinés à l'alimentation en eau potable.
- 1.8. - Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.9. - Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.10. - Les démolitions sans autorisations.

1.11. - Dans le secteur b, les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits susceptibles de nuire aux zones d'habitat, de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique, sauf dans le cas prévu à l'article UI 2.

Article IAUv 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. - Les constructions d'habitation ne peuvent être admises que si elles sont nécessaires pour assurer la présence permanente et indispensable à la surveillance, au gardiennage ou à la sécurité des installations,

2.2. - Les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits sont autorisées à condition que soient mis en place les moyens permettant de réduire les nuisances engendrées par leur fonctionnement ou d'en atténuer les effets.

2.3. - Les dépôts d'hydrocarbures, ne peuvent être admis qu'à condition que ces installations soient destinées à la distribution de bétail de carburants automobiles, à la consommation domestique ou nécessaire à l'activité de l'établissement et qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

2.4. - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits accidentellement sera autorisée dans le même volume que celui qui était initialement bâti.

2.5. - L'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des transports terrestres sera assuré conformément aux dispositions législatives (arrêté ministériel du 31.12.92, décret 95-20 du 09.01.95, décret 95-21 et 95-22 du 09.01.95).

2.6. - 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IAUv 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie.

3.3. - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.4. - La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

3.5. - Les accès de toute construction ou installation doivent être aménagés afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

3.6. - Le nombre des accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.

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

Article IAUv 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics dans les conditions suivantes :

4.1. - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau sur domaine privé après accord des services compétents.

Les branchements au réseau public d'eau potable devront faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau.

4.2. - Assainissement

Toute implantation dans le parc d'activités "Les Varannes" doit faire l'objet d'un raccordement aux eaux usées domestiques, pluviales, de drainage et industrielles, qu'elles aient ou non subi un pré-traitement.

Les rejets d'eaux usées devront, selon leur orientation, être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire.

L'assainissement du parc d'activités est conçu en système séparatif séparant totalement les flux d'eaux usées des flux d'eaux pluviales.

Le réseau d'eaux usées reçoit :

- les eaux domestiques (eaux vannes et de toilettes)
- les eaux industrielles contenant essentiellement une pollution organique biodégradable, dans les limites quantitatives et qualitatives définies dans des conventions de rejet, au cas par cas, par les services compétents.

Le réseau d'eaux pluviales reçoit tous les autres rejets après dessablage et déshuilage.

Le recueil des eaux de vidange des bassins d'orage fait l'objet de conventions établies avec les communes concernées (Ormes et Ingré) fixant les quantités et qualités des rejets.

4.3. - Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les câbles doivent être enterrés ainsi que les raccordements correspondants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la ligne haute tension existante.

4.4. - Réseaux câblés

Les gaines nécessaires à l'installation de réseaux câblés doivent être prévues.

Article IAUv 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article IAUv 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - En bordure des voies publiques du réseau structurant, les constructions doivent être édifiées au moins à 7 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

6.2. - L'implantation des constructions annexes du type contrôle d'accès et transformateur est autorisée à l'alignement ou dans la marge de reculement à condition que leur surface n'excède pas 50 m² de surface hors œuvre.

6.3. - Les équipements publics à caractère technique, et en particuliers les pylônes supports de lignes de distribution d'énergie électrique, armoires de distribution, etc... ne sont pas soumis au respect des dispositions du présent article.

Article IAUv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives sans pour autant qu'il y ait nécessité d'être mitoyenne sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines.

7.2. - Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et au minimum de 6,00 mètres.

7.3. - Les équipements publics à caractère technique, et en particuliers les pylônes supports de lignes de distribution d'énergie électrique, armoires de distribution, etc... ne sont pas soumis au respect des dispositions du présent article.

Article IAUv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

8.2. - En aucun cas les baies éclairant les pièces d'habitation et de travail ne doivent être masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.3. - La réglementation en matière de sécurité (sécurité incendie) devra être strictement respectée. Des adaptations peuvent être admises pour des bâtiments de service ayant des considérations d'ordre technique d'exploitation à prendre en compte sous réserve de l'accord des services compétents.

8.4. - Les équipements publics à caractère technique, et en particuliers les pylônes supports de lignes de distribution d'énergie électrique, armoires de distribution, etc... ne sont pas soumis au respect des dispositions du présent article.

Article IAUv 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Les aménagements de surface devront être conçus de telle façon qu'ils ne rendent pas imperméables plus de 80% de la surface du terrain sauf à ce que soient prises des dispositions techniques permettant de limiter les débits d'eaux pluviales restituées à celles équivalentes à cette fraction de surface (chaussées réservoirs, bassin de rétention, etc...). Une note de présentation jointe à la demande de permis de construire devra justifier ces dispositions.

Article IAUv 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est la plus grande distance hors tout mesurée verticalement à partir du sol naturel. Les cheminées, pylônes, ouvrages de faible emprise et éléments bâtis nécessaires à l'entretien ou à la sécurité des biens et des personnes ne sont pas inclus dans cette limitation de hauteur.

Les équipements publics à caractère technique, et en particuliers les pylônes supports de lignes de distribution d'énergie électrique, armoires de distribution, etc... ne sont pas soumis au respect des dispositions du présent article.

La hauteur maximale autorisée est de : 15 mètres dans le secteur a,
10 mètres dans le secteur b.

Sous les lignes électriques, la hauteur des constructions devra être compatible avec la réglementation applicable dans ce domaine (arrêté ministériel du 26 mai 1978 et 65-48 du 8 janvier 1965 définissant la zone de protection autour des conducteurs et des ouvrages).

Article IAUv 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions de toute nature devront être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'ensemble de la ZAC "Les Varannes". Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voirie principale de desserte ou de la voirie de desserte interne, devront être construits en matériaux de bonne qualité d'aspect.

11.1. - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne pourront être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée et en papier goudronné sont interdites.

Les permis de construire ainsi que les autorisations d'occupation du sol pourront être refusés si, par leur architecture ou la nature des matériaux employés, les projets présentés sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage environnant. A cette fin, les demandes d'autorisation de construire devront être accompagnées de documents graphiques (coupes, perspectives, photos de maquettes, photos montages, etc...) permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site environnant.

11.2. - Les volumes des constructions doivent rester simples et harmonieusement organisés.

11.3. - Couleurs :

Lorsqu'elles seront utilisées, les couleurs devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Néanmoins d'autres teintes pourront être admises pour les entreprises oeuvrant sous des couleurs.

11.4. - Clôtures :

Les clôtures, constituées de grillage de couleur verte à mailles rectangulaires verticales sur ossature métallique, auront une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront implantées à l'alignement.

Les clôtures défensives munies de bavolet ou rail de sécurité seront implantées en recul de l'alignement. Pour atténuer la présence visuelle de ces éléments défensifs l'alignement sera alors matérialisé par une haie régulièrement entretenue. Le recul de cette clôture devra permettre l'entretien de la haie.

11.5. - Publicité, enseignes, signalisation

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise ou du groupement d'entreprises, les publicités ou affichages sur le terrain et sur les clôtures sont interdites.

Les enseignes lumineuses seront implantées de préférence à l'entrée des lots.

Par ailleurs, elles pourront être implantées sur une façade du bâtiment à condition de ne pas en dépasser le gabarit.

La pose des panneaux de signalisation, d'identification ou de fléchage des entreprises est interdite sur le domaine public, à l'exception du panneau général et des panneaux sélectifs mis en place dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités par le maître d'ouvrage.

Article IAUv 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. - Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules de service, du personnel, des fournisseurs et des visiteurs, doit être assuré sur la parcelle et soustrait au maximum à la vue du public par un espace vert planté.

Les surfaces de parking seront judicieusement réparties en fonction de l'aménagement paysager du lot. Leurs abords seront soigneusement traités par des mouvements de terre et des plantations en vue d'intégrer harmonieusement ces surfaces dans le plan d'ensemble.

Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'un accès sur les voies publiques.

12.2. – Pour les bureaux et habitations, les besoins à prendre en compte sont :

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3. – Pour les commerces, les besoins à prendre en compte sont :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

12.4. – Pour les installations industrielles, les possibilités de réalisation de parking doivent être de : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette sur la propriété.

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 qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

12.5. - Aires de stockage

L'implantation d'une aire de stockage de produits ayant un rapport direct avec l'activité principale de l'entreprise pourra être autorisée à condition :

- de ne créer aucune gêne aux voisins ou à la collectivité,
- d'aménager les abords de l'aire afin de la soustraire à la vue depuis les espaces publics et des lots voisins dès le début de son utilisation,
- de maintenir l'aire propre et ordonnée.

12.6. - Surfaces des aires annexes

La surface de ces aménagements ajoutée à la surface du/des bâtiments ne devra pas imperméabiliser plus de 80 % de la surface du terrain conformément aux dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Article IAUv 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. - Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un plan indiquant le traitement envisagé des espaces libres et précisera, notamment, la nature des essences, la taille et le nombre d'arbres plantés. Ce plan sera élaboré en accord avec la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret (ou son éventuel concédant) afin d'assurer la qualité de la composition paysagère d'ensemble commune aux différents lots.

13.2. - Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre tige par 200 m² de terrain.

13.3. - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUv 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. - Aucun coefficient d'occupation maximum du sol n'est fixé pour la zone. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions du présent document.

14.2. - La surface hors œuvre nette maximale est fixée pour l'ensemble de la ZAC à 200 000 m² ainsi répartis :

- 150 000 m² pour le secteur a,
- 50 000 m² pour le secteur b.