



Direction des Affaires Economiques  
Service Urbanisme

## **DECLARATION DE PROJET N°1**

portant sur l'intérêt général du projet de construction d'un bâtiment logistique dans la Z.A.C du « Parc Technologique de Sologne » et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de VIERZON (18)

Version pour l'enquête publique

juin 21

## Table des matières

Contexte .....	2
Objet de la procédure.....	2
Contenu du dossier de mise en compatibilité du PLU.....	2
<b>I. Présentation générale du projet .....</b>	<b>2</b>
1.1. Présentation du projet .....	2
1.1.1. Présentation de l'entreprise.....	2
1.1.2. Objectifs de l'implantation d'un bâtiment logistique.....	2
1.1.3. Choix du site .....	3
1.1.4. Les caractéristiques du projet .....	4
A. L'aménagement du terrain : .....	6
B. L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants .....	7
C. Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain .....	10
D. Les matériaux et les couleurs des constructions.....	11
E. Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer.....	16
F. L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. ....	23
1.2. Intérêt général du projet .....	26
1.2.1. La logistique, un maillon essentiel de l'économie nationale.....	26
1.2.2. Un projet en cohérence avec la stratégie économique portée par le territoire .....	27
<b>II. Recours à la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>29</b>
1.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général .....	29
1.2. Schéma synoptique de la procédure .....	31
<b>III. Mise en compatibilité du PLU de Vierzon .....</b>	<b>32</b>
1.1. Evolutions du plan de zonage.....	32
1.2. Evolutions du règlement écrit induites par le projet .....	33

## Contexte

### Objet de la procédure

La procédure de déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité le PLU vise à permettre l'implantation d'un bâtiment logistique dans la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) du Parc Technologique de Sologne située sur la commune de Vierzon.

La reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet a conduit au choix de cette procédure.

La déclaration de projet emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de Vierzon.

La mise en compatibilité du PLU s'appuie sur la déclaration de projet, lesquelles feront l'objet d'une enquête publique unique.

### Contenu du dossier de mise en compatibilité du PLU

Il convient de se référer au dossier de déclaration de projet concernant :

- la présentation détaillée du projet.
- les motifs et les considérations qui justifient l'intérêt général du projet

Le dossier de mise en compatibilité du PLU présente les modifications du Plan Local d'Urbanisme de Vierzon en vigueur, qui sont nécessaires à la réalisation du projet.

Compte tenu du faible impact de ce projet sur l'environnement, la réalisation d'une évaluation environnementale sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme n'a pas été jugée nécessaire par la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire (avis délibéré de la MRAe en date du 08/02/2021 annexé au présent dossier).

## I. Présentation générale du projet

### 1.1. Présentation du projet

#### 1.1.1. Présentation de l'entreprise

**VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY** est une société française spécialisée dans le développement et l'investissement en immobilier d'entreprise et plus particulièrement celui destiné à des activités innovantes. Elle est constituée de professionnels spécialisés dans le développement et la construction mais également d'experts du redéveloppement de friches industrielles et en qualité environnementale.

En plus d'avoir mené à terme de très nombreux projets en France, VIRTUO a développé depuis plusieurs années, un vrai savoir-faire dans le développement de projets industriels innovants, précurseur dans l'immobilier d'entreprise de grande taille, avec des standards environnementaux très élevés.

#### 1.1.2. Objectifs de l'implantation d'un bâtiment logistique

Le Projet **V.PARK** de VIRTUO a pour objectif le développement d'une plateforme logistique de dernière génération dans une démarche de performance environnementale innovante :

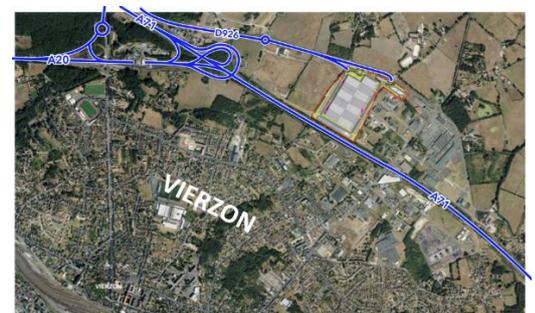
- d'une surface de stockage « XXL » de moins de 81.000 m<sup>2</sup>,
- conçue selon les derniers standards en vigueur et faisant appel aux dernières technologies en termes d'infrastructures logistiques
- répondant au label environnemental exigeant « BREEAM VERY GOOD »,

- développée avec une qualité architecturale exigeante améliorant la qualité de vie des utilisateurs,
- réfléchi pour une meilleure intégration paysagère favorisant les trames vertes et bleues,
- protégeant, valorisant et développant la biodiversité présente sur le site,
- ayant un recours dès que possible à des techniques de construction « bas carbone »,
- mettant en œuvre des équipements techniques à haute efficacité énergétique,
- engagée dans la production d'énergies renouvelables avec l'intégration d'une centrale solaire de production photovoltaïque en toiture,
- développant un système hydrique paysagé avec des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales : infiltration, noues, filtres plantés,...
- proposée aux acteurs majeurs de la Supply Chain,

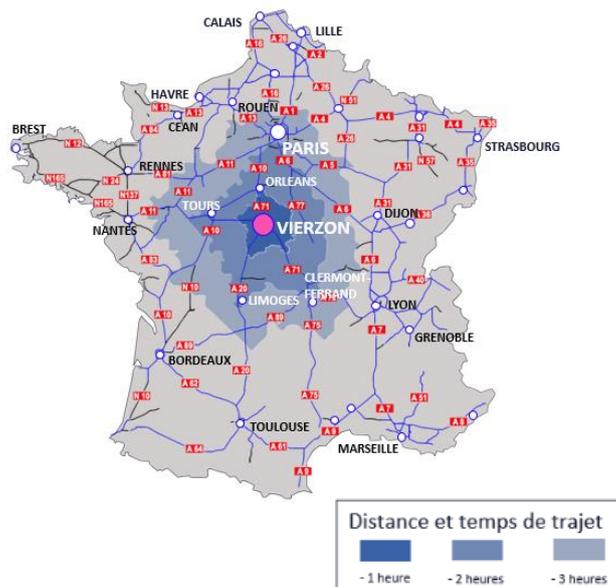
### 1.1.3. Choix du site

Le **Parc Technologique de Sologne** à VIERZON présente des atouts majeurs pour une implantation logistique innovante :

- Une localisation centrale sur un territoire attractif
- Une capacité foncière permettant la réalisation d'un **entrepôt XXL de dernière génération**
- Une emprise foncière de 17 Ha disponible sur le Parc Technologique de Sologne, parmi les 87 hectares destinés aux activités tertiaires, industrielles et logistiques.
- Une **excellente connectivité routière et autoroutière** favorisant l'efficience des plans de transport.



- Un **emplacement de premium** :
  - A proximité immédiate des échangeurs autoroutiers de l'**A71**, l'**A20** et l'**A85**
  - **Paris** : 1 heure 45min (200km)
  - **Tours** : 1 heure 20 min (120km)
  - **Bordeaux** : 4 heures (380km))
  - **Lyon** : 3 heures 30 min (360km)
  - Au carrefour ferroviaire avec la ligne Paris - Toulouse, l'axe transeuropéen Nantes – Vierzon – Lyon - Turin reliant l'Atlantique au centre de l'Europe
  - A 45 minutes d'un aéroport de fret par l'A20 (Châteauroux)
  - A 1h15 de Paris par le train
  - **Hub multimodal (Port Sec)** à proximité permettant l'acheminement de conteneurs
  - **Liaison Le Havre – Vierzon – Fos sur Mer**



#### 1.1.4. Les caractéristiques du projet

Le projet concerne la construction d'une plate-forme logistique destinée à la réception, au stockage, à la préparation/expédition de produits pour le compte d'un ou plusieurs futurs exploitants inconnus à ce jour. La plateforme a été conçue pour être divisible et exploitable par plusieurs exploitants pour s'adapter à une demande locale bénéficiant d'une mutualisation des infrastructures et équipements techniques proposés sur le site.

Les grandes lignes du projet sont les suivantes :

- Un bâtiment principal, dénommé A
- Deux petits bâtiments secondaires, respectivement dénommés B et C
- Des ouvrages d'infrastructures connexes au fonctionnement du site.

#### LE BATIMENT PRINCIPAL A :

Cette plateforme développe une surface plancher de **stockage de 80.788 m<sup>2</sup>** répartie sur **15 cellules** dont une de 3.700 m<sup>2</sup> et quatorze de 5.500 m<sup>2</sup> environ chacune.

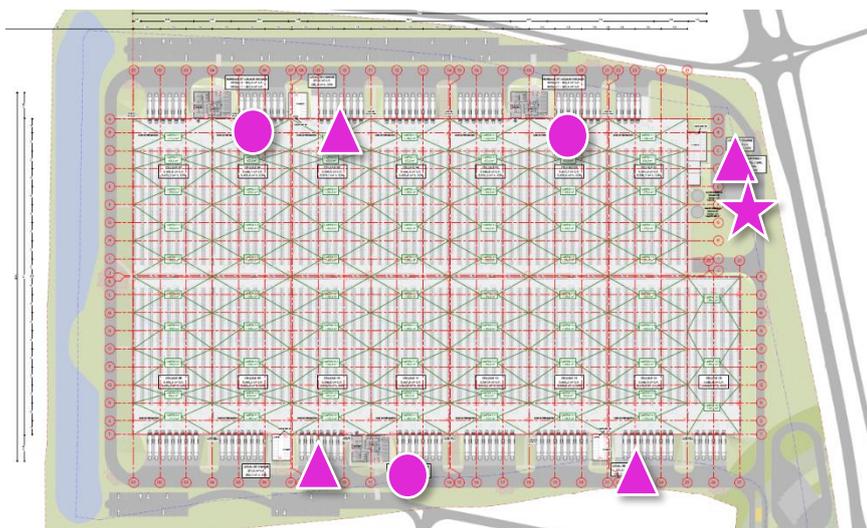
Le "stockage", cœur de la plate-forme, est complété de :

- ▲ • **Quatre locaux de charge** des chariots de manutention représentant un total de 832 m<sup>2</sup> de surface plancher,
- • **Trois pôles de bureaux administratifs et locaux sociaux** sur 2 niveaux regroupant l'ensemble des fonctions de l'organigramme d'une entreprise « type » sur une surface de 791 m<sup>2</sup> chacun pour une surface plancher totale de 2.373 m<sup>2</sup>.

Dans cette configuration le bâtiment principal développe une surface plancher totale de 83.993 m<sup>2</sup>.



A cet ensemble de locaux de "Process" viennent s'ajouter des locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment (Transformateur/TGBT, local sprinkler et chaufferie) développant 123 m<sup>2</sup> et portant la surface plancher totale du bâtiment principal à 84.116 m<sup>2</sup> de surface taxable.



### LES BATIMENTS SECONDAIRES B ET C :

Ils sont au nombre de deux :

- Le bâtiment B : Un poste de Garde permettant la gestion du contrôle d'accès sécurisé au site. Il développe une surface plancher et taxable de 30 m<sup>2</sup> environ.
- Le bâtiment C : Un poste de livraison EdF HT permettant l'alimentation du site en électricité de puissance. Ce poste développe une surface taxable de 7,4 m<sup>2</sup> mais pas de surface plancher. Sa nécessité sera à confirmer en fonction du développement des études lors de la phase demande de Permis de Construire.



## LES OUVRAGES CONNEXES :

L'espace bâti du projet est complété d'aménagements extérieurs nécessaires au fonctionnement du site :

- Des cours camion avec espace de manœuvre,
- Des zones d'attente PL,
- Le stationnement pour le personnel en voiture et en 2 roues,
- L'aménagement des accès pompier sur le périmètre du site,
- L'aménagement paysagers des espaces libres.

## LES CADRES REGLEMENTAIRES :

Le projet a été conçu en prenant en compte les différents contextes réglementaires auquel il est soumis, notamment :

- Loi Energie et Climat,

### Article L111-18-1

Création LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 47

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- Plan Local d'Urbanisme,
- Cadre professionnel du Code du Travail  
Ce projet **ne reçoit pas de public et ne constitue donc pas un E.R.P.**
- Cadre réglementaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement auquel sera principalement soumis le projet.  
Du fait de son activité principale d'entrepôt, le projet est classé au titre des **installations classées pour la protection de l'environnement** sous les Régimes et rubriques envisagés suivants objet d'une demande d'autorisation qui sera développée dans le cadre des études de la demande de Permis de Construire :
  - Autorisation : 1510-2b,
  - Déclaration : 1436-2, 2910 A-2, 2925-1, 4320-2, 4321-2, 4330-2, 4331-3,.
  - NC : 1185-2a, 4755-2

### A. L'aménagement du terrain :

Le site est vierge de construction et d'usage agricole antérieur de type pâturage. Il se situe au coeur du secteur de développement d'activités dans le rayonnement général du Parc Technologique de Sologne. Les terrains appartiennent à la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry qui souhaite y développer des projets d'activités économiques dans le cadre duquel s'inscrit ce projet de logistique de dernière génération.

L'espace bâti du projet est principalement complété des aménagements extérieurs suivants nécessaires au fonctionnement du site :

- Deux cours camion pour l'accès aux 113 portes à quai avec espace de manoeuvre de 35 m pour les mises à quai :
  - l'une à l'est,
  - l'autre à l'ouest du projet,

- Trois zones d'attente PL totalisant 19 places :
  - 7 places « entrantes » (hors site) en amont du poste de garde,
  - 10 places « entrantes » (sur site) en aval du poste de garde,
  - 2 places « sortantes » (hors site) en aval du poste de garde,
- Le stationnement pour le personnel en voiture et en 2 roues totalisant 304 places réparties le long des zones d'accès bureaux en façades Est et Ouest :
  - 94 places en façade Est,
  - 210 places en façade Ouest,
- Une voie engin (mutualisée avec les aires de circulation PL du site) périphérique au site pour le service départemental d'incendie et de secours en cas d'intervention sur sinistre,
- La mise en place d'un maillage de Poteau de défense incendie,
- Des aménagements extérieurs pour la rétention et la régulation des eaux pluviales,
- L'aménagement paysager des espaces libres.

### B. L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Une concertation engagée avec les services de la Communauté de Communes et le service de l'urbanisme de la commune de Vierzon a permis de mettre en place lors de réunions de travail successives les dispositions générales du projet :

- Implantation du bâti,
- implantation stationnement,
- implantation espaces paysagers.

#### L'IMPLANTATION DU PROJET :

L'implantation du projet est la réponse à la nécessité d'une parfaite intégration de cette plateforme logistique au coeur d'un tissu mixte urbain et paysager particulier :

- Par les règles d'implantation imposées principalement par le classement ICPE 1510 de l'établissement sous le régime de l'autorisation : Une marge de 20 m, minimum, est donc respectée sur la périphérie des cellules de stockage,
- Par l'objectif de remettre au premier plan, de reconstituer et de conforter, la nature forte du maillage bocager existant,
- Par l'objectif de redonner un lien fort entre l'homme et son environnement, entre le patrimoine naturel local et le site : traitement paysager qualitatif par insertion de la nature et des éléments caractéristiques du paysage au coeur du projet,
- De participer activement à une valorisation du Parc Technologique de Sologne par le traitement qualitatif des accès et raccordement sur la RD926,
- De limiter la consommation des terres agricoles hors Parc d'Activités par la mise en place d'un projet optimisant les infrastructures et limitant les surfaces imperméabilisées à surface équivalente de plusieurs projets individualisés,
- D'inscrire le projet comme une vitrine qualitative porteuse des valeurs environnementales du Parc sur la RD926.

## L'ORGANISATION, LA COMPOSITION ET LE VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Cette nouvelle construction se compose dans son organigramme de 2 entités fonctionnelles principales :

- L'entité entrepôt avec différentes zones d'équipements techniques et de stockage,
- L'entité bureaux et locaux sociaux avec des zones administratives et personnels,

Chaque entité fonctionnelle ayant ses propres contraintes techniques de hauteur et d'implantation il a été décidé de les affirmer pour obtenir une première lecture simple de la ligne de ciel générale du bâtiment culminant à 15 m maximum par rapport au niveau 0, puis celle plus basse des bureaux et locaux sociaux qui ont été pré-dimensionnés sur 2 niveaux à r+1 culminant à 9 m env. par rapport au niveau 0.

L'héberge des hauteurs du projet a été calé sur les deux contraintes suivantes :

- Respecter les standards de commercialisation pour assurer une bonne occupation des locaux avec une hauteur libre de 12 m intérieur minimum.
- S'inscrire dans l'environnement sans dénaturer les vues au loin notamment sur la forêt Domaniale de Vierzon que ce soit depuis l'A71 ou depuis les voies d'accès.

L'enclavement de l'A71, près de 10 m plus bas que le projet avec des talus fortement boisés, et le recul du projet par rapport aux autres limites de propriété et la forte densité paysagère permettent d'atteindre cet objectif avec une hauteur maximale de 15 m environ.

### *Vue depuis la route d'Ainset sur le pont de l'A71*



### *Vue aérienne du projet depuis l'A71*



*Le même point de vue depuis le sol de l'A71*



*Vue depuis la rocade à l'abord du futur giratoire départemental et des percées visuelles vers le projet*



*Vue depuis la rocade à l'approche de la route d'Ainset en regardant vers le centre équestre*



*Vue depuis la piste cyclable vers la forêt Domaniale de Vierzon*



Ces études de volumétrie et d'insertion dans le site avec mise en situation proche et éloignée nous amènent à proposer un bâtiment atypique, composant avec le calme et la lumineuse pureté des faïences blanches combiné à l'expression de la vitesse et de l'accélération du temps dans un écrin de verdure.

A la pureté du volume de l'entrepôt s'ajoute celle du volume des bureaux posés sur un soubassement général de teinte plus foncée trait d'union entre le volume de l'entrepôt et les annexes émergentes dont le détail des matériaux et couleurs est donné plus loin.

### C. Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Du fait de la nature ICPE du site aucune construction n'est réalisée en limite de terrain en dehors des travaux de clôture, d'aménagements paysagers et de l'impératif technique de la présence du poste de livraison électrique haute tension à préciser dans le développement du dossier de permis de construire.

#### LES CLOTURES

Il sera mis en place des clôtures en panneaux treillis soudés à mailles rectangulaires de hauteur 2.00m (couleur foncée proche RAL 7015).

Il sera également créé des portillons piétons et des portails d'entrée coulissants pour permettre la libre entrée/sortie des véhicules légers et lourds sur le site.

#### VEGETATIONS OU AMENAGEMENTS SITUES EN LIMITE DE TERRAIN

Le contexte du voisinage est particulier à ce site car il est implanté à l'intersection d'une mosaïque d'espaces très différents juxtaposant :

- la nature généreuse des haies et talus plantés existants,
- de vastes prairies de pâturage et de culture,
- la minéralité d'espaces industriels imperméabilisés,
- la forêt domaniale de Sologne au lointain nord-ouest du site.

Ce contraste met à notre disposition une biodiversité identifiée génératrice d'ambiance paysagère qualitative à préserver et à développer dans l'établissement d'une ceinture écologique et d'un corridor vers les îlots de fraîcheurs du site.

La végétation et les aménagements en limite de terrain peuvent se définir ainsi :



- 1 • En limite Ouest : le talus bocager planté qui se développe sur les 2/3 de la route d'Ainset,
  - 2 • En limite Est : les ouvertures visuelles au travers du plateau industriel fortement minéralisé du Parc Technologique de Sologne, ainsi que la mare et son biotope à préserver.
  - 3 • En limite Sud : la fracture paysagère constituée par l'autoroute A71 dont l'encaissement de presque 10 m limite l'impacts visuel et sonore sur le site.
  - 4 • En limite Nord : l'écran réalisé par la haie arbustive plantée le long de la rocade nord.
- A l'abord de l'accès PL du site, l'espace paysager s'ouvre sur le domaine public permettant la mise en attente de 7 camions PL entrant et 2 sortants hors site clôturé sans gêner la circulation sur la voie publique. Cette disposition permettra également de développer un cône de visibilité suffisant à la fois pour la télésurveillance des abords mais également une insertion sécurisée des PL sortant vers le trafic routier de la rocade dont l'aménagement du giratoire en cours d'étude permettra de casser la vitesse des flux des véhicules.

Le site étant une I.C.P.E., il nécessite des « Process Sécurité » élevés, aussi l'ensemble de son périmètre sera clôturé sur ses limites de propriété

#### D. Les matériaux et les couleurs des constructions

Dans la continuité conceptuelle développée pour ce projet, les matériaux et les couleurs retenues représentent l'attachement du projet à ses valeurs industrielles qualitatives et à la volonté d'être acteur de son environnement comme expliqué plus loin dans la palette chromatique.

## LES MATERIAUX

Du fait de sa destination et de l'échelle de sa construction le projet met en œuvre des matériaux adaptés de type bardage métallique en pose horizontale pour l'entrepôt et en pose verticale pour rythmer la façade des bureaux et faciliter son entretien par essorages naturels lors des épisodes pluvieux. Les matériaux proposés sont les suivants :

- Entité Entrepôt : L'ensemble des grands volumes du projet sera revêtu d'une tôle de bardage horizontal ondulé à 9 ondes sinusoïdales de 25 mm sur une largeur totale de plateau de 103,5 cm pour une pose à recouvrement d'une ou deux ondes offrant une largeur vue de 103,5 ou 92 cm.



- Entité Pôle bureaux et locaux sociaux, de plus petite échelle et présentant des ouvertures plus petites, les façades seront principalement habillées de tôles verticales planes thermolaquée



## LES COULEURS

Les couleurs ont été choisies pour répondre aux trois principes conceptuels suivants :

- **Développer un bâtiment dont la peau ne participe pas à l'effet de serre.** Pour cela il est nécessaire de développer des couleurs les plus proches possibles du blanc pour se rapprocher d'un effet Albédo<sup>1</sup> maximal. Les façades Sud, Est et Ouest, les plus exposées au soleil, seront donc à dominante blanche avec l'emploi d'un Blanc Pur RAL 9010.

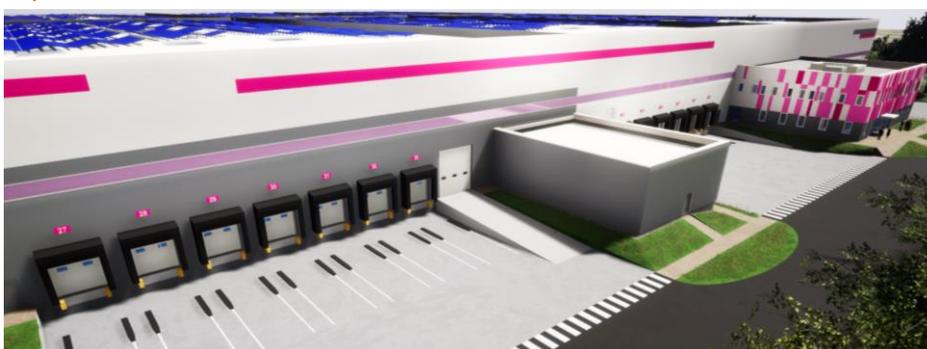
### *Exposition sud-est*



### *Exposition sud-ouest*



### *Exposition nord-ouest*



---

<sup>1</sup> L'albédo est la part d'énergie solaire réfléchi par rapport à celle reçue. Plus un corps est clair et plus il est réfléchissant : son albédo est fort. À l'inverse, un corps sombre absorbe davantage les rayons du Soleil : son albédo est faible. L'effet d'albédo joue ainsi un rôle sur le climat et l'équilibre thermique de la planète, au même titre que l'effet de serre ou le cycle du carbone. Il est directement impacté par les activités humaines et par le réchauffement climatique.

- **Traduire en façade le riche passé industriel de Vierzon** en arborant fièrement des volumes et des façades épurées d'un blanc lumineux dominant en hommage aux faïenceries avec ça et là des filets de couleurs qui soulignent et animent les façades comme les filets de couleur qui décoraient les porcelaines.
- **Exprimer l'activité abritée dans ce bâtiment.** Pour exprimer la vitesse des mouvements des flux de marchandise du site mais également la vitesse des connexions et du tournant vers l'ère numérique qu'à pris Vierzon dans son projet en centre-ville nous proposons la mise en place d'un camaïeu rose et gris de lignes horizontales sur la partie entrepôt et de lignes verticales pixellisant les façades de la partie bureaux.



Les 3 principales couleurs ainsi proposées sont les suivantes sur l'ensemble du volume du bâtiment :

*Développement d'un Camaïeu de tôle :*

*RAL 9010 / Blanc Pur*

*RAL 7037/ Gris Poussière*

*RAL 4010/ Télémagenta*



Pour l'ensemble des petits locaux techniques la couleur développées est le RAL 9010 / Blanc Pur pour les faces exposées au soleil et RAL 7037 / Gris Poussière pour les faces exposées au nord.

L'ensemble des Portes sectionnelles sera traité en RAL 9010 / Blanc Pur

En façade de quai une large bande d'éclairage horizontale permettra de faire rentrer sur la zone de préparation des commandes une lumière diffuse au travers d'une bande en matériau type polycarbonate multicellulaire donnant un aspect lavande/irisée. Cette bande se retournera sur la profondeur de la zone de préparation.



Les façades présentées ci-dessous permettent de visualiser ce concept qui modifie l'échelle de perception du bâtiment malgré ses dimensions importantes et lui redonne une lecture à taille humaine.

### ELEVATIONS DU BATIMENT HORS CONTEXTE PAYSAGER



**ELEVATION OUEST**

Ech : 1 : 1000



**ELEVATION NORD**

Ech : 1 : 1000



**ELEVATION EST**

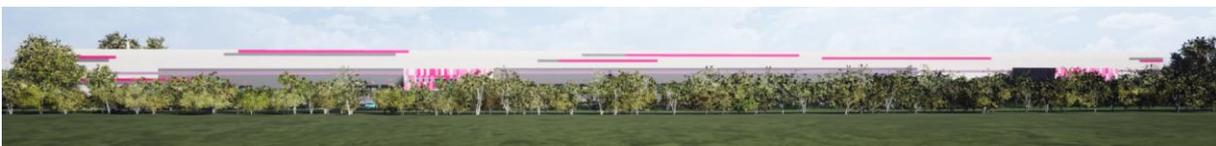
Ech : 1 : 1000



**ELEVATION SUD**

Ech : 1 : 1000

### VUES DES FAÇADES EN CONTEXTE PAYSAGER



*Elévation Ouest*



*Elévation Nord*



Elévation Est



Elévation Sud

### E. Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

L'ensemble des espaces libres du projet sont traités dans le cadre d'un projet paysager global visant à protéger, développer et valoriser les espaces naturels existants.



CREATION D'UNE BANDE BOISEE DE 12 m DE LARGE SUR LA RODACE NORD

PLANTATION D'UN VERGER PARTICIPATIF

RECONSTITUTION DE HAIES BOCAGERES

CREATION DE BRUIERES DE FAUCHE

MISE EN PLACE DE POTAGERS PARTICIPATIFS

MISE EN PLACE D'UN RUCHER

PRAIRIE FLEURIE MELLIFERE

MISE EN PLACE D'ALIGNEMENT D'ARBRE EN CONTINUITE PAYSAGERE DE L'EXISTANT

N  
E  
S  
O

Le projet d'aménagement paysager s'appuie sur la doctrine éviter, réduire et compenser (E.R.C.) les impacts sur le milieu naturel. Il s'inscrit dans une démarche de développement durable et vise à assurer une meilleure prise en compte de **l'environnement**.

Le projet s'articule autour des axes de réflexions suivants :

- Insertion du projet dans le tissu paysager vivant dont la richesse de la biodiversité sera préservée et confortée. La mare existante en limite Est, est conservée, le parking et les zones de détente seront aménagées en conséquence dans le respect du biotope existant.
- Développer une composition créant des perspectives sur le lointain, des espaces de détente, des zones de potager et des zones de friches propices au développement de la biodiversité,
- Développer des noues paysagères autour du site pour favoriser l'évapotranspiration et la filtration naturelle des eaux de ruissellement. Un bassin d'infiltration et de tamponnement des eaux pluviales permettra une bonne régularisation du système hydrique du site et la phytoépuration des eaux de toiture,
- Mettre en place des synergies naturelles : Bassin d'infiltration / abeilles / verger / hôtel à insectes / nichoirs.

Cette volonté de préservation de la biodiversité trouve son prolongement dans la sauvegarde et le développement de toutes les haies périphériques au site. Elles seront confortées et amplifiées ponctuellement pour développer des espaces boisés rythmant une « façade végétale » sur la rocade avec des percées visuelles vers l'intérieur du site pour affirmer la fonction de « vitrine qualitative » du Parc d'Activités.

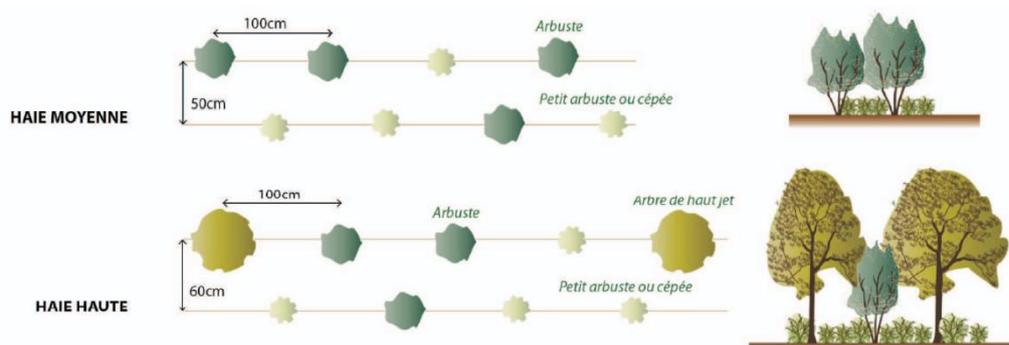
Pour ce faire nous avons travaillé le paysagement de la façon suivante :

- **Sur les linéaires**, par le développement de haies contextuelles qui permettront notamment de boucler le dernier 1/3 de talus bocager manquant sur la route d'Ainset et mettre en place des corridors écologique Est/Ouest et nord/sud,
- Sur des îlots thématiques, pour valoriser les points d'articulation du projet (raccordements au domaine public, abords des bureaux, traitement des parkings, zones de détente,...)
- Sur les grands espaces interstitiels, en mettant en place des prairies de fauche mellifère adaptées au climat local et parsemées d'espaces tapisants pour servir de refuge « ombragé et évaporégué » pour la biodiversité en cas de canicule.

## LE TRAITEMENT DES ESPACES LINEAIRES ET DES LIMITES DE PROPRIETE

Ce site constitue par son implantation et son traitement une couture à la fois urbaine et paysagère dont le fil d'Ariane que constituent les haies en est le maillage.

Ces espaces sont traités par des haies d'essences locales variées (labellisées VEGETAL LOCAL) offrant une mixité persistant/caduc suivant leur localisation sur le plan masse. Les strates Arborées et Arbustives développées pour chaque limite sont organisées sur le principe ci-dessous :



Ces différentes trames à double strate Arborées et Arbustives sont complétées d'une strate herbacée suivant palette végétale qui sera développée dans le cadre de la demande de permis de construire.

Les haies mises en scène dans la composition générale du site sont de 5 types :

- Les haies brise-vents,
- Les haies en milieux secs,
- Les haies en proximité des noues et bassins,
- Les haies fleuries,
- Les haies d'ombrage,

Ces différents types de haies et leurs localisations seront précisées dans le développement du projet pour la demande de permis de construire. Des percées visuelles permettront de découvrir furtivement l'identité du bâtiment à la fois depuis la Rocade nord mais également depuis le parc technologique existant afin de :

- Valoriser l'image d'un Parc d'Activités dynamique respectueux de l'environnement,
- Servir de vitrine aux futurs exploitants.

### LE TRAITEMENT D'ILOTS THEMATIQUES

Plusieurs types d'ilôts thématiques ont été développés. Ils sont répertoriés ci-dessous et mettent en scène les 3 strates Arborées, Arbustives et Herbacées de la palette végétale suivant un plan de composition qui sera proposé dans le cadre de la demande de permis de construire.

1. La mise à profit des bassins de gestion des eaux pluviales pour **la mise en place d'une biodiversité aquifère** et d'une flore adaptée et dépolluante.



2. pour **renouer le lien et redonner du sens aux utilisateurs avec la nature** présente sur le site, des espaces de détente et pique-nique seront aménagés en rive du grand bassin, des vergers et des jardins partagés seront mis à disposition du personnel.



3. la création de **niches de biodiversité variées** (rucher, zone de micro-friche, hôtel à insectes, nichoirs,...)



Les abeilles appréciant la présence de l'eau, un espace apicole sera créé avec la mise en place d'un rucher correctement orienté à proximité du bassin d'infiltration et des prairies de fauche plantées d'espèces mellifères variées.

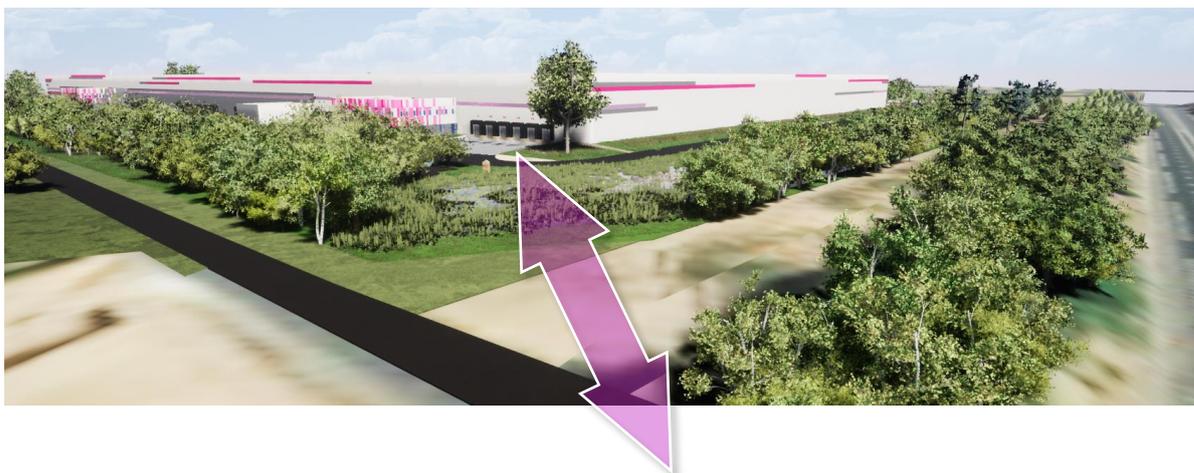


4. **Développer des parkings ombragés** pour limiter l'échauffement de l'enrobé et des voitures contribuant ainsi à la diminution de la clim et de la surconsommation d'énergies fossiles qu'elle implique.



5. **Mettre en place des percées visuelles** dégagées depuis le domaine public à la fois pour donner de la profondeur paysagère et éviter l'effet monotone des haies continues mais également pour permettre aux futures entreprises d'avoir une vitrine qualitative sur la rocade. Ces séquences d'ouvertures dans les haies bocagères permettent de créer une perméance visuelle mais aussi de favoriser le lien social entre les « acteurs » et les « spectateurs » du site.

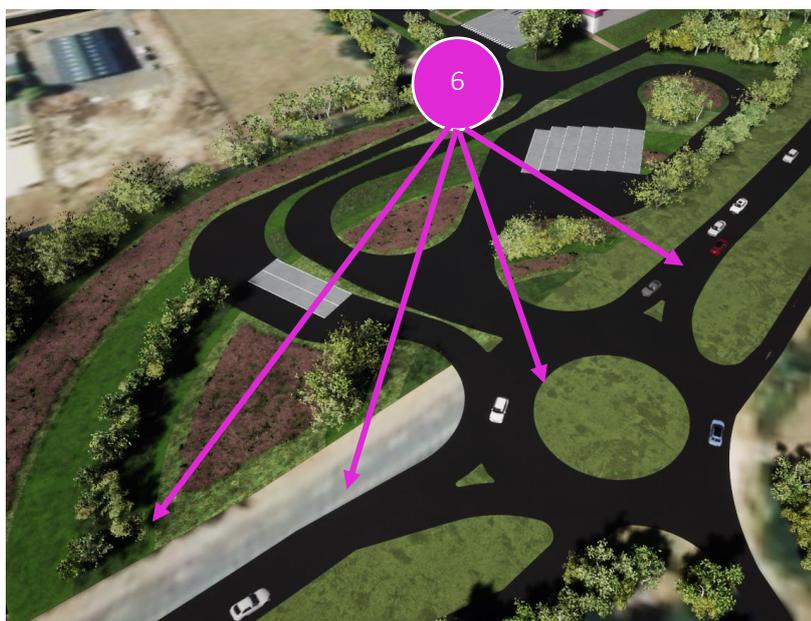




6. **A l'abord du poste de contrôle d'accès** au site, l'espace paysager s'ouvre sur le domaine public permettant la mise en attente des camions sans gêner la circulation sur la voie publique.

Cette disposition permettra également de développer un cône de visibilité suffisant à la fois pour la surveillance des abords depuis le poste de garde mais également un flux sécurisé des PL entrant/sortant via le giratoire en cours d'étude en concertation avec le département.

L'aménagement du giratoire d'accès à la RD926 permettra de développer un concept paysager inscrivant la roue de l'avenir de la logistique ou celle du tracteur historique de Vierzon dans son paysage vu du ciel



## LE TRAITEMENT DES ESPACES INTERSTITIELS

Les espaces interstitiels rassemblent toutes les zones de plus ou moins grandes échelles qui seront traitées :

- soit par des espèces tapissantes ou herbacées pour les talus et les espaces de faibles largeurs,
- soit par des prairies de fauche et des prairies fleuries pour les grands espaces suivant des mélanges d'essences variées à dominantes vivaces et locales suivant le plan de principe de composition qui sera développé en phase Permis de Construire.

## LA VALORISATION DU SYSTEME HYDRIQUE DU SITE

Les études de gestion des eaux pluviales permettront de développer un système hydrique à base de noues et de bassin d'infiltrations paysagés et plantés de phragmites et de diverses essences épuratives. Elles favoriseront l'infiltration et la mise en place progressive d'une biodiversité adaptée pour créer des ilots de fraîcheur connectés par la canopée à la mare existante préservée et aux corridors écologiques ceinturant le projet.



## PALETTE VEGETALE

L'ensemble des essences seront de préférence des plants avec le label "Végétal Local". A ce stade du projet les essences retenues ne sont pas encore listées. Elles le seront dans le plan de composition n°PC2 produit dans le cadre de la demande de permis de construire. Elles pourront être adaptées suivant les disponibilités locales et seront sélectionnées dans la palette jointe pour le dépôt de la demande de permis de construire.

### La Strate Arborée « 2050 »

Dans la forêt domaniale de Vierzon, les évolutions climatiques ont entraîné ces cinquante dernières années le dépérissement d'une quantité de chênes pédonculés. Forestiers et scientifiques se sont mobilisés pour s'adapter au phénomène. Vierzon dispose d'une forêt pilote sur les évolutions climatiques avec l'ONF.

Aussi, afin d'accompagner les évolutions climatiques et d'anticiper la remontée des espèces, le projet intègre 15 à 25% d'essences répertoriées 300 à 450 km plus au sud du site. Cette anticipation permettra à la fois d'implanter des espèces résistantes au stress hydrique et aux maladies, de préparer des niches et habitats écologiques adaptés aux futures remontées d'insectes et espèces, et également, d'introduire une diversité dans un paysage dont la physionomie devra s'adapter pour ne pas disparaître sur le très long terme.

La Strate arborée qui sera proposée dans le cadre de la demande de permis de construire sera en partie extraite du programme « GIONO » développé par l'ONF (expérience pour adapter les forêts aux évolutions du climat).

#### F. L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

Le projet développé par VIRTUO a pris en compte les objectifs qualitatifs attendus par la Communauté des Communes pour le développement d'un projet moteur pour le développement des futures phases d'expansions programmées du Parc Technologique de Sologne.

#### L'ORGANISATION DES ACCES

Le site permet l'accès à 3 flux principaux :

- Flux piéton,
- Flux véhicule léger (VL) et 2 roues,
- Flux Camion (PL).

La sécurité des flux est traitée sur deux points principaux :

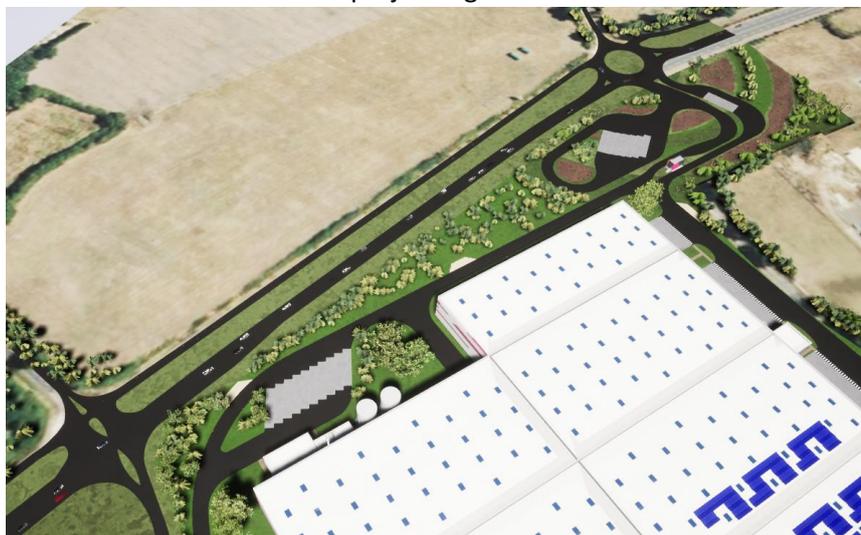
- L'accès au site,
- Les points de raccordement aux voies publiques.

Pour sécuriser l'accès au site, les flux sont séparés :

- Les piétons accèdent par un portillon en limite des accès VL,
- Les VL, 2 roues et transports doux accèdent par des barrières levantes. Des parking VL visiteurs dédiés à l'est et à l'ouest en amont des barrières levantes seront également accessibles aux PSH et PMR. Des portails coulissants permettront de condamner le site en dehors des heures de travail,
- Les PL accèdent au site par séparation des flux entrant/sortant autour de l'ilôt du poste de garde en entrée du site. Des barrières levantes permettent de réguler le trafic PL aux heures de travail. En dehors des heures d'ouverture, le site est fermé par des portails coulissants. Ces portails (ainsi que ceux des accès VL) sont également accessibles au SDIS en dehors des heures d'ouverture par le biais d'une clé polycoise.

Pour sécuriser les points de raccordement des flux routiers et éviter les phénomènes d'engorgement des voies publiques, l'ensemble des flux routiers a été divisé sur 3 points différents :

- Les flux PL raccordés à la RD926 via le projet de giratoire étudié en concertation avec le département :



## La desserte du parking VL Est par la rue Pierre et Jean Serpaud



- La desserte du parking VL Ouest par la route d'Ainset, elle-même raccordée à la RD926 via des bretelles d'entrée et de sortie en cours d'études concertées avec le département



Cette séparation des flux et l'éloignement des points de raccordement sur la rocade permettra de lisser le trafic et éviter les phénomènes d'engorgement sur la RD 926.

## L'AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

### Matériaux :

- En dehors de l'accès piéton réalisé en béton, l'ensemble des accès VL, 2 roues et PL sont réalisés en enrobé depuis la limite du domaine public.
- Seuls les cheminements piétons depuis les issues de secours, les aires SDIS et les accès aux locaux techniques sont réalisés en stabilisé avec les caractéristiques réglementaires de résistance. Cette disposition permet d'assurer la conformité de l'accès PMR, l'évacuation du personnel et la circulation en cas d'intervention des pompiers sur la périphérie du site tout en limitant les surfaces imperméables en enrobé aux surfaces d'usage courant (parkings VL et PL et cours PL).

### Altimétrie :

- La déclivité se développant jusqu'au pied du bâtiment ne dépasse pas 3,7 % ponctuellement. Elle permet un accès direct et confortable pour les piétons et PSH (Personnes en Situation d'Handicape).

### Les parkings du Personnel :

- Implantés au cœur du site dans les poumons verts créés en partie Est et Ouest du site, ils développent une capacité totale de 304 places.
- Ils comprennent 7 places PMR de 3,30 m x 5,00 m conformes aux normes en vigueur avec un cheminement adapté jusqu'à l'entrée du bâtiment présentant une pente inférieure à 3%.
- Ils sont dimensionnés pour un fonctionnement à double sens (6 m de largeur de voie)
- Des aires 2 roues sont implantées dans l'axe principale des accès aux bureaux.
- Ils sont bordés d'allées piétonnes ombragées d'arbres canalisant les flux du personnel vers l'entrée du bâtiment après le passage par le tourniquet de contrôle d'accès.
- Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, 20 % des places (61 places sur les 304 VL au total) sont conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (parking VL et aire 2 roues).

### L'aire de manœuvre PL

- Pour permettre une desserte sécurisée et confortable, l'ensemble des 113 portes à quai de l'entrepôt est accessible via les cours PL Est et Ouest d'une profondeur de 35 m permettant toutes les manœuvres à bonne main et les retournements nécessaires au fonctionnement des flux PL à sens unique (anti-horaire).



- Leurs surfaces sont entre-coupées d'îlots d'espaces verts pour en limiter les surfaces d'enrobé au strict nécessaire.

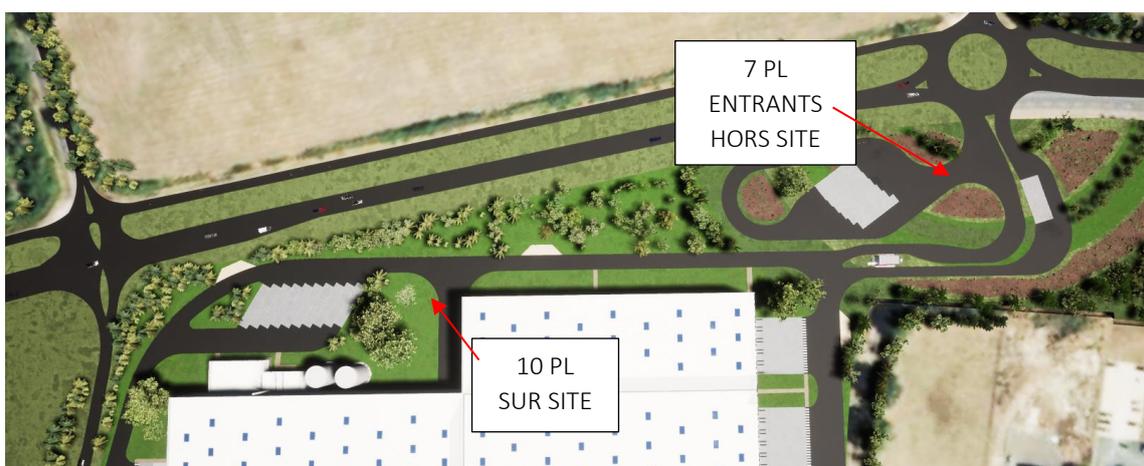
### *Cour PL Ouest*



### Cour PL Est



- Une zone d'attente PL Entrant/Sortant sur site<sup>2</sup> et hors site<sup>3</sup> d'une capacité totale de 19 places permet au PL en attente d'attribution d'un quai de pouvoir s'arrêter en toute sécurité en dehors des flux des cours PL et des voiries d'accès avec un cheminement chauffeur sécurisé.



## 1.2. Intérêt général du projet

### 1.2.1. La logistique, un maillon essentiel de l'économie nationale

La logistique est un maillon essentiel de notre circuit marchand, et un organe vital pour le fonctionnement de notre société, des entreprises et des territoires. La logistique représente 10 % du PIB national, 200 milliards d'euros de chiffres d'affaires, et 1,8 millions d'emplois.

La performance de l'économie et de l'emploi en France repose ainsi pour une très grande part sur l'efficacité de la logistique et de la supply chain.

La localisation des sites opérationnels (usines, entrepôts et plates-formes logistiques) se fonde avant tout sur des critères physiques : proximité des marchés clients, accessibilité (transports), espaces disponibles, existence d'une offre de services sur place et de main d'œuvre disponible.

<sup>2</sup> La dénomination « sur site » correspond aux stationnements après passage du poste de garde et situé sur la voie périphérique au bâtiment.

<sup>3</sup> La dénomination « hors site » correspond aux stationnements avant le passage au poste de garde.

## ***Vierzon, un positionnement logistique naturel***

### ➤ Une situation géographique remarquable

L'emplacement de la zone d'activités « Parc Technologique de Sologne » est stratégique pour 3 raisons :

- Le site est immédiatement tourné vers Vierzon et bénéficie de la proximité des zones d'activités commerciales et artisanales existantes (ZAC Sologne et de l'Aujonnière),
- Il est idéalement desservi par les infrastructures d'envergure nationale : les autoroutes A71, A85 et A20
- Il bénéficie d'un effet vitrine depuis la Rocade Nord.

### ➤ Un projet localisé dans une zone d'activité à vocation économique existante

Par délibération en date du 25 septembre 2008, la Communauté de Communes créait une zone d'activités de 87 ha dite « Parc Technologique de Sologne » à vocation d'activités économiques sur le secteur de la Rocade Nord à Vierzon.

Cette zone s'est créée dans le cadre d'une procédure de ZAC respectant l'ensemble des procédures urbanistiques et environnementales s'y attachant : dossier de création avec étude d'impact, programme des équipements publics, dossier de réalisation avec complément à l'étude d'impact, bilan de la concertation, arrêté préfectoral Loi sur l'Eau, arrêté DRAC pour la levée des prescriptions archéologiques.

La ZAC a fait par ailleurs l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 6 août 2010 déclarant d'utilité publique les acquisitions par la Communauté de communes des parcelles de terrain nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

L'opération générale consistait à aménager en 6 phases successives une zone d'activités d'une superficie globale de 87 hectares de part et d'autre de la rocade nord de Vierzon.

La proximité des infrastructures autoroutières et sa visibilité remarquable font de ce site un emplacement stratégique d'implantation.

Déjà reconnue par l'Etat « Territoire d'Industrie » en 2008, la Communauté de communes a vu le Parc Technologique de Sologne être labellisé « Site industriel clé en main » en 2020 par les ministères de l'Économie et de la Cohésion des territoires et vient d'être sélectionné par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) parmi les 8 territoires retenus au plan national pour intégrer la démarche « Fabrique Prospectives sites industriels de demain ». Ces dispositifs visent à améliorer les conditions d'accueil des entreprises et attirer de nouveaux investisseurs.

L'accueil de la plateforme logistique s'inscrit donc parfaitement dans cette dynamique.

## **1.2.2. Un projet en cohérence avec la stratégie économique portée par le territoire**

### ➤ Des objectifs pour une réussite économique durable :

- Développer un pôle économique majeur en périphérie de Vierzon en s'appuyant sur de grands axes de desserte ;
- Positionner la logistique comme une filière de rebond pour le territoire de Vierzon ;
- Assurer l'intégration paysagère et environnementale du projet ;
- Accueillir de nouvelles entreprises ;
- Créer de l'activité et de l'emploi.

La ZAC permet de répondre et répond parfaitement aujourd'hui à une demande d'espace voué à l'implantation de PME-PMI.

Le projet logistique est situé sur la phase III de réalisation du Parc technologique de Sologne.

Ce projet n'a donc pas pour conséquence d'augmenter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels sur ce secteur.

Le projet VIRTUO au-delà du respect des règles environnementales définies par l'Etat via l'autorité environnementale, la DREAL, portera la construction du bâtiment sous le label BREEAM « VERY GOOD » (certificat international pour la performance énergétique des bâtiments). Dans ce cadre, la toiture du bâtiment sera traitée en panneaux photovoltaïques.

Le projet porté par VIRTUO permet de protéger le cône de vue depuis la Rocade Nord par des aménagements paysagers garantissant ainsi cette protection.

Enfin, son implantation le long de la rocade nord et en continuité d'une zone d'activité existante, la ZAC Sologne, permet de limiter les nuisances pour les habitants, en termes de trafic de poids-lourds, de bruit et de pollution. Les poids lourds devront emprunter les autoroutes et la rocade nord. Pour les futurs salariés, la desserte du site par le réseau de transports urbains est de nature à favoriser le transport collectif et la proximité de l'aire urbaine facilite les modes de déplacements doux.

L'implantation de la plateforme logistique sur le Parc Technologique de Sologne permettra donc de circonscrire les trafics routiers en dehors de la zone urbanisée.

#### ➤ Résorber le nombre de demandeurs d'emploi

Le projet d'implantation d'une plateforme logistique par la Société VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY permettra la création de 300 à 400 emplois sur le site. Aussi, le projet contribuera au dynamisme économique du territoire et permettra de résorber une partie du taux de chômage observé sur le bassin d'emploi de Vierzon.

La zone d'emploi de Vierzon est en effet aujourd'hui la zone d'emploi en Région Centre-Val de Loire la plus touchée avec un taux de chômage au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 à 12,1%.

A titre de comparaison, la moyenne régionale sur cette même période s'élève à 8,2% et à 9% au plan national.

A fin septembre 2020 dans le bassin d'emploi de Vierzon, 2857 personnes sont inscrites en catégorie A et 4606 demandeurs d'emploi de la catégorie ABC.

La typologie des postes proposés (préparateurs de commandes, magasinier, agent logisticien...) dans la logistique permettra en outre à de nombreux demandeurs d'emploi du territoire de Vierzon peu diplômés d'accéder à un emploi.

Il y a effectivement une sur-représentation des demandeurs d'emploi avec un niveau BEP/CAP :

- 17,5% des demandeurs d'emploi du bassin d'emploi de Vierzon ne sont pas diplômés, contre 14,4% en région Centre-Val de Loire.
- 40,1% des demandeurs d'emploi possèdent au moins le niveau BAC contre 49,7% au niveau régional.

La création de 300 à 400 emplois nouveaux est par conséquent une opportunité exceptionnelle pour le tissu local et permettra à de nombreux demandeurs d'emploi de recouvrir un emploi local et participer ainsi à la redynamisation économique du territoire.

#### ➤ Améliorer et favoriser l'attractivité du territoire de Vierzon

La localisation d'une plateforme logistique à Vierzon permettra de valoriser la position du Vierzonnais. Elle jouera un rôle de vitrine pour le territoire et donnera du crédit à la position stratégique de Vierzon en matière d'implantation d'activités, permettant de développer son attractivité.

Ce projet est une chance pour le territoire de Vierzon en matière de démographie. La population de Vierzon est passée de 33 775 habitants en 1968 à 25 671 habitants en 2020, soit une évolution de -24% sur une période de 52 ans.

Nombre de personnes, notamment des jeunes, quittent Vierzon parce que l'emploi fait défaut. En accueillant également de nouvelles populations, une telle implantation doit juguler cette tendance lourde.

**En conclusion**, l'agglomération de Vierzon répond aujourd'hui parfaitement aux critères d'exigences logistiques en étant portée par des atouts majeurs pour une implantation d'immobilier d'entreprise à vocation logistique : une localisation centrale sur un territoire attractif, un bassin d'emploi de qualité avec un passif industriel fort, une main d'œuvre disponible, une capacité foncière permettant la réalisation de plateformes logistiques de dernière génération, une excellente connectivité routière, autoroutière et ferroviaire favorisant l'efficacité des plans de transport avec une vision de transport combiné en lien avec la plateforme ferroviaire FEVOVERGNE au Vieux Domaine et ses 3 trains complets par semaine avec le Port du Havre.

## II. Recours à la procédure de déclaration de projet

### 1.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général

La commune de Vierzon appartient à un établissement de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de planification. Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005 et qui a fait l'objet d'une dernière modification simplifiée validée par délibération du Conseil communautaire le 30 avril 2020.

La collectivité souhaite autoriser la construction d'un bâtiment logistique mais le PLU de la commune de Vierzon en vigueur ne permet pas en l'état la réalisation de ce projet d'intérêt général pour le territoire.

La loi d'orientation pour la ville du 1<sup>er</sup> août 2003 a créé la procédure de déclaration de projet (article L.300-6 et suivant du code de l'urbanisme). Cet article ouvre la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, et ainsi d'adapter le document d'urbanisme par une procédure de mise en compatibilité.

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont donc régies par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

#### ➤ **Article L.153-54 du code de l'urbanisme**

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

#### ➤ **Article L.153-55 du Code de l'urbanisme**

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

➤ **Article L.153-56 du Code de l'Urbanisme**

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

➤ **Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme**

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

➤ **Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme**

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

➤ **Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme**

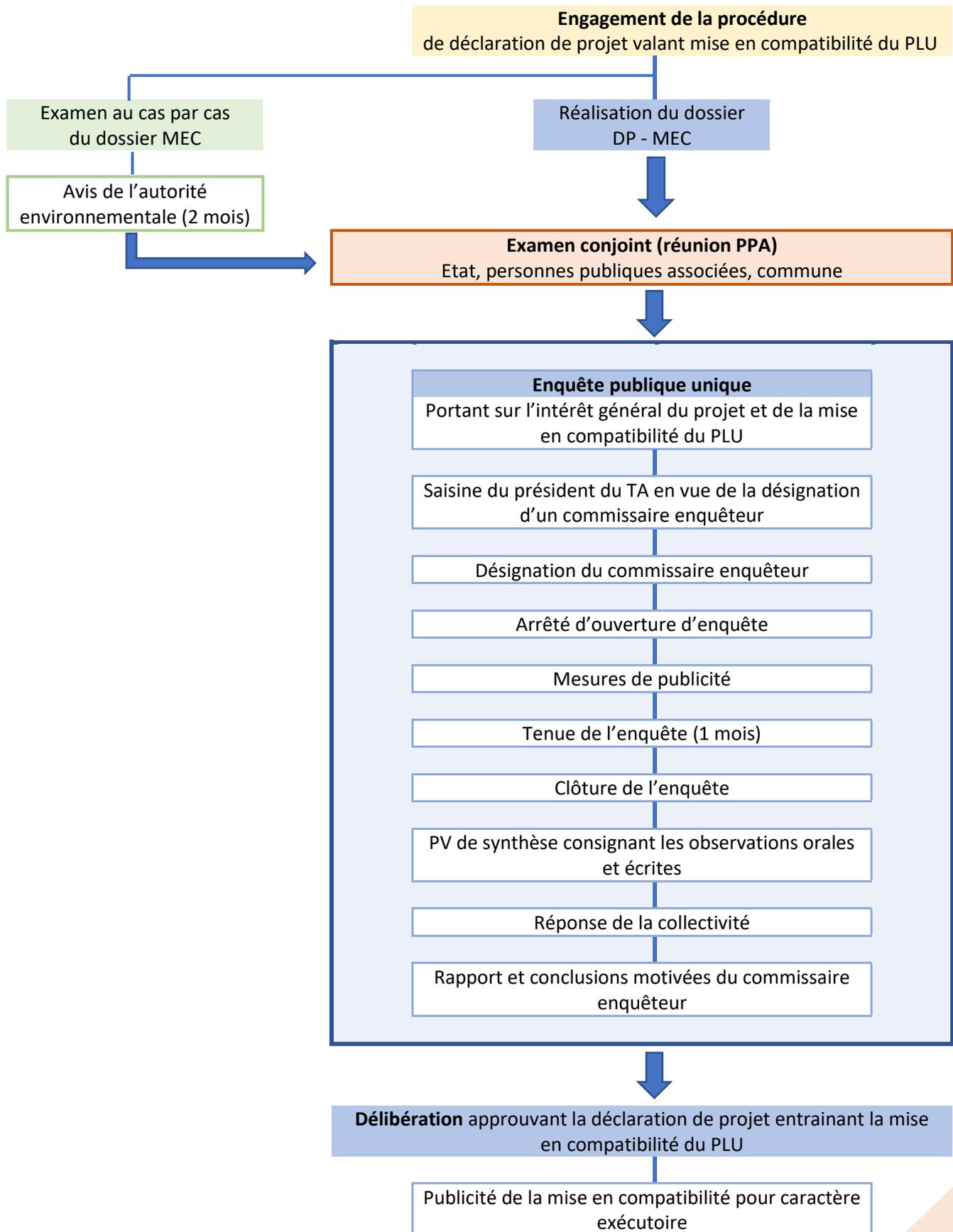
« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

## 1.2. Schéma synoptique de la procédure

La procédure que la Communauté de communes va suivre se décompose ainsi :







- Article AU11 – aspect extérieur des constructions : modification relative au traitement des clôtures et des entrées de parcelles
- Article AU12 – normes de stationnement : Rajout de règles pour une sous-destination « Entrepôt » prévue parmi celles définies à l'article R151-28 du code de l'urbanisme et plus adaptée au projet
- Article AU13 – espaces libres, plantations, espaces boisés classés : suppression de l'obligation de respecter le document graphique du dossier de ZAC « Parc technologique de Sologne » notamment en ce qui concerne la préservation obligatoire des arbres isolés et haies bocagères identifiés dans ce document
- Article AU14 – possibilités maximales d'occupation du sol : augmentation de la surface maximale de plancher autorisée dans la tranche 3 de la ZAC « Parc technologique de Sologne » et ajustement du programme global des constructions nouvelles

Le tableau suivant présente les modifications apportées au règlement de la zone AU du PLU. Elles sont surlignées en orangé.

Règles opposables au projet avant modification	Après modification
<p><b><u>CARACTERE DE LA ZONE AU :</u></b></p> <p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation.</p> <p>Cette zone comprend sept secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>le secteur AUa</u>, 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.</li> <li>- <u>le secteur AUe</u>, destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, tertiaires et aux équipements publics, susceptible d'être urbanisé dans les conditions précisées dans ce chapitre.</li> <li>- <u>le secteur AU2z</u> destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.</li> <li>- <u>le secteur AU3z</u> destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.</li> <li>- <u>le secteur AU4z</u>, zone de plan masse de la Z.A.C. du Vieux Domaine destinée à développer un centre logistique multimodal.</li> <li>- <u>le secteur AU5z</u>, 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,</li> </ul>	<p><b><u>CARACTERE DE LA ZONE AU</u></b></p> <p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation.</p> <p>Cette zone comprend <b>huit</b> secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>le secteur AUa</u>, 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.</li> <li>- <u>le secteur AUe</u>, destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, tertiaires et aux équipements publics, susceptible d'être urbanisé dans les conditions précisées dans ce chapitre.</li> <li>- <u>le secteur AU2z</u> destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.</li> <li>- <u>le secteur AU3z</u> destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.</li> <li>- <u>le secteur AU4z</u>, zone de plan masse de la Z.A.C. du Vieux Domaine destinée à développer un centre logistique multimodal.</li> <li>- <u>le secteur AU5z</u>, 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,</li> </ul>

<p>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.</p> <p>- <u>Un secteur AU1z</u> (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.</p>	<p>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</p> <p>- le secteur AU6z, destiné aux activités économiques, de distribution et de logistiques. Ces activités pourront être commerciales si elles sont connexes aux activités existantes.</p> <p>- <u>Un secteur AU1z</u> (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.</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</u></b></p> <p>1- Sont interdites en tous secteurs de la zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Les installations classées qui ne répondent pas au caractère de la zone, ainsi que leurs extensions ;</li> <li>* 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.</li> <li>* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;</li> <li>* 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).</li> </ul> <p><u>2- Sont interdits en secteur AUa :</u> les opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires et les aires de dépôts.</p> <p><u>3- Sont interdits en secteurs AUe et AU2z – AU3z – AU4z et AU 5z :</u> Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.</p> <p>4- De plus, les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes sont interdits en tous secteurs sauf le secteur AUe.</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</u></b></p> <p>1- Sont interdites en tous secteurs de la zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Les installations classées qui ne répondent pas au caractère de la zone, ainsi que leurs extensions ;</li> <li>* 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.</li> <li>* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;</li> <li>* 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).</li> </ul> <p><u>2- Sont interdits en secteur AUa :</u> les opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires et les aires de dépôts.</p> <p><u>3- Sont interdits en secteurs AUe et AU2z – AU3z – AU4z - AU 5z et AU6z :</u> Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.</p> <p>4- De plus, les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes sont interdits en tous secteurs sauf le secteur AUe</p>

**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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

\* 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.

**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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

\* 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, 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).

- 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).

\* Dans le secteur AU6z, les constructions et installations à usage d'activités logistiques, d'activités tertiaires et d'entrepôts 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

### **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.

### **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 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 et AU6z, 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.

<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, dans le secteur AUa les constructions annexes non accolées aux constructions principales peuvent être desservies par un accès de largeur moindre.</p>	<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, dans le secteur AUa les constructions annexes non accolées aux constructions principales peuvent être desservies par un accès de largeur moindre.</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><b><u>1* Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><b><u>2* Assainissement - Eaux usées :</u></b></p> <p>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.</p> <p>Une convention de rejet sera établie entre l'industriel, l'exploitant et la Ville, qui définira les caractéristiques admissibles des effluents.</p> <p>Ces dispositifs devront être conçus pour être branchés sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.</p> <p>Dans les secteurs AUa et AU2z, AU3z, AU4z, <b>AU5z</b> toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement du type séparatif.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.</p> <p><b><u>3* Assainissement - Eaux Pluviales :</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>4* Electricité et télécommunications :</u></b></p> <p>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.</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><b><u>1* Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><b><u>2* Assainissement - Eaux usées :</u></b></p> <p>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.</p> <p>Une convention de rejet sera établie entre l'industriel, l'exploitant et la Ville, qui définira les caractéristiques admissibles des effluents.</p> <p>Ces dispositifs devront être conçus pour être branchés sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.</p> <p>Dans les secteurs AUa et AU2z, AU3z, AU4z, AU5z <b>et AU6z</b>, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement du type séparatif.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.</p> <p><b><u>3* Assainissement - Eaux Pluviales :</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>4* Electricité et télécommunications :</u></b></p> <p>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.</p>

<p>Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.</p>	<p>Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u></b> Non réglementé</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u></b> Non réglementé</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</u></b></p> <p>Sauf lorsque les documents graphiques imposent un recul plus important, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le secteur AUa, de 4m par rapport à l'alignement.</li> <li>- dans les secteurs AU2z et AU3z, des dispositions différentes pourront être admises, voire imposées, en fonction des projets d'organisation d'ensemble.</li> <li>- dans le secteur AUe, de 10 m par rapport à l'alignement et 15 m de l'axe de la voie ;</li> <li>- dans le secteur AU4z, de 10 m par rapport à l'alignement.</li> <li>- <b> 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.</b></li> </ul> <p>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 m<sup>2</sup>, peut être autorisée.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</u></b></p> <p>Sauf lorsque les documents graphiques imposent un recul plus important, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le secteur AUa, de 4m par rapport à l'alignement.</li> <li>- dans les secteurs AU2z et AU3z, des dispositions différentes pourront être admises, voire imposées, en fonction des projets d'organisation d'ensemble.</li> <li>- dans le secteur AUe, de 10 m par rapport à l'alignement et 15 m de l'axe de la voie ;</li> <li>- dans le secteur AU4z, de 10 m par rapport à l'alignement.</li> <li>- <b> 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.</b></li> <li>- <b> dans le secteur AU6z, de 20 m par rapport à l'alignement avec la voirie (RD 926 ou autres voies) sauf pour les postes de garde qui peuvent être implantés à une distance moindre sans être inférieure à 5m de l'alignement.</b></li> </ul> <p>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 m<sup>2</sup>, peut être autorisée.</p> <p>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.</p>

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.

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 AUa, 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 m<sup>2</sup>.

- 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup> 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

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

\* Dans le secteur AUa, 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 m<sup>2</sup>.

- 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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 et AU6z, 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.

Cette distance pourra être réduite pour l'implantation de petits bâtiments annexes type poste de garde ou guérite de contrôle sans être inférieure à leur hauteur.

\* 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 m<sup>2</sup> 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

	<p>largeur. Cette marge est portée à 10 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone d'activités existantes ou futures.</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL</u></b></p> <p>Dans les secteurs AUa, AUe, AU2z, AU3z, AU4z, aucune disposition particulière n'est prévue.</p> <p>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.</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL</u></b></p> <p>Dans les secteurs AUa, AUe, AU2z, AU3z, AU4z, aucune disposition particulière n'est prévue.</p> <p>Dans le secteur AU5z et AU6z, l'emprise de la surface bâtie ne doit excéder 40% de la surface totale, sauf dans le cas d'utilisation de toitures végétalisées ou de panneaux photovoltaïques sur une partie ou la totalité du bâtiment. Et dans ce cas la surface de construction peut atteindre 60% de la surface totale de l'unité foncière, si 30% minimum de la toiture est traitée en toiture végétalisée ou couverte de panneaux photovoltaïques.</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.</p> <p>* Dans le secteur AUa :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.</p> <p>* Dans les secteurs AUe – AU 2z – A3z – AU4z: Néant.</p> <p>* 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 15m au faîtage ou acrotère</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.</p> <p>* Dans le secteur AUa :</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.</p> <p>* Dans les secteurs AUe – AU 2z – A3z – AU4z: Néant.</p> <p>* 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 15m au faîtage ou acrotère</p>

<p>est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).</p>	<p>est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).</p> <p><b>* Dans le secteur AU6z, une hauteur maximum de 15 m au faitage ou acrotère est autorisée (hors ouvrages techniques).</b></p>
<p><b><u>ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></b></p> <p>* 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.</p> <p>* 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le volume et l'aspect des bâtiments,</li> <li>- les couleurs des matériaux,</li> <li>- la forme, la dimension et la position des éléments d'accompagnement des constructions tels que les enseignes, les clôtures, etc...</li> </ul> <p>* <u>Dispositions particulières applicables dans les secteurs AU5z :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>a) Les toitures :</b></p> <p>Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieur à 20%)</p> <p>Dans le cas de toitures à faible pente, les acrotères horizontaux dissimulent les formes de toit, faitage et excroissances de toitures.</p> <p>Les toitures non symétriques sont autorisées pour l'intégration de panneaux solaires.</p> <p>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.</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></b></p> <p>* 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.</p> <p>* 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le volume et l'aspect des bâtiments,</li> <li>- les couleurs des matériaux,</li> <li>- la forme, la dimension et la position des éléments d'accompagnement des constructions tels que les enseignes, les clôtures, etc...</li> </ul> <p>* <u>Dispositions particulières applicables dans les secteurs AU5z et AU6z:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>a) Les toitures :</b></p> <p>Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieur à 20%)</p> <p>Dans le cas de toitures à faible pente, les acrotères horizontaux dissimulent les formes de toit, faitage et excroissances de toitures.</p> <p>Les toitures non symétriques sont autorisées pour l'intégration de panneaux solaires.</p> <p>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.</p>

### **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 cedar)

### **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.

**Dans le secteur AU6z, ces bardages pourront être verticaux et/ou horizontaux à condition de participer à l'écriture contemporaine qualitative du bâtiment.**

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 utilisées sur l'intégralité des 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.

**Dans le secteur AU6z, une teinte vive et/ou une polychromie ou un camaïeu sur plusieurs couleurs pourront être acceptées à condition de participer à l'écriture contemporaine qualitative.**

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

- 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 coté 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.

- l'entrée ne devra pas excéder 4 m de large, sauf en cas de nécessité liée à l'activité exercée et à la circulation des poids lourds en secteur AU6z

- l'aménagement d'un mur dans la continuité du portail comprenant la boîte à lettres avec réseaux EDF et GAZ est imposé dans le secteur AU5z. 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.
- Dans le secteur AU5z, 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 coté 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 ou avec des panneaux soudés de grillage rigide pour assurer la protection et la sécurité des installations.

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 **ou avec des panneaux soudés de grillage rigide pour des raisons de sécurité**. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> 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

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> 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.

<p>auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>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.</p> <p>Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2.20 m x 5 m.</p> <p>Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol</p>	<p><b>* Pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.</b></p> <p>Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>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.</p> <p>Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2.20 m x 5 m.</p> <p>Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol</p>
<p><b><u>ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :</u></b></p> <p>* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>* Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.</p> <p>* 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 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>* 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 m<sup>2</sup>.</p> <p>* Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>* <b><u>Dispositions particulières applicables dans le secteur AU5z</u></b></p> <p>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</p>	<p><b><u>ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :</u></b></p> <p>* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>* Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.</p> <p>* 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 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>* 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 m<sup>2</sup>.</p> <p>* Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>* <b><u>Dispositions particulières applicables dans le secteur AU5z</u></b></p> <p>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</p>

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'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.

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.

\* Dispositions particulières applicables dans le secteur AU6z

Une attention toute particulière sera accordée au traitement paysager des espaces libres de toute construction par la création de prairies de fauche et de prairies fleuries mellifères.

L'abattage des arbres et la suppression des haies bocagères nécessaires à la faisabilité des constructions seront réalisés selon un protocole de prise en compte de la faune existante et de mise en place de mesures compensatoires.

Les essences utilisées pour la recréation des boisements ou les replantations en remplacement des arbres abattus 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.

Une bande boisée de 12 mètres de large minimum sera créée en bordure de la RD926. Elle sera paysagée et plantée sur 70% minimum de sa surface afin de permettre le bon fonctionnement des flux et la sécurité du site. Des arbres d'alignement seront replantés dans la continuité de ceux existants le long

des autres voies. Ces bandes de protection auront une fonction de corridor biologique

La reconstitution des haies bocagères est préconisée, notamment le long de la route d'Ainset pour maintenir leur fonction de corridors biologiques.

Parmi les éléments paysagers à préserver, les mares existantes présentant des potentialités écologiques avérées seront conservées et une zone tampon végétalisée sera maintenue en leur périphérie, afin de limiter le dérangement des espèces animales. Les aménagements veilleront au maintien de leur alimentation hydrique et à la protection de sa zone périphérique.

#### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

\* Non réglementé pour tous les autres secteurs

#### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

\* Dans le secteur AU5z et AU6z correspondant au périmètre de la ZAC « Parc technologique de Sologne », le programme global des constructions nouvelles (hors constructions existantes) est de 331 860 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- tranche 1 : 77 440 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 32 920 m<sup>2</sup> de réserve foncière
- tranche 2 : 44 720 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- tranche 3 : 103 420 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- tranche 4 : 73 680 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 36 760 m<sup>2</sup> de réserve foncière
- tranche 5 : 18 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- tranche 6 : 14 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher

\* Non réglementé pour tous les autres secteurs