

Département du Loiret

# Communauté de Communes des Portes de Sologne



## Plan Local d'Urbanisme d'Ardon



### **MODIFICATION DE DROIT COMMUN** Modification du règlement du secteur UDz

**PIECE MODIFIEE DU P.L.U.**  
Règlement écrit  
Secteur UDz - pages 33 à 38

**2**

Date	Modifications / Observations
Avril 2023	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06829

### **Caractère de la zone UDz**

ZAC de Limère : Le secteur UDz est réservé à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités.

Les règles et dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages d'utilité publique.

### **Article UDz1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites :

- Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- Les dépôts de véhicules.
- Les implantations d'entreprises dont les constructions sont seulement à usage d'entrepôts.
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- Le camping et le caravaning.
- Les dépôts d'hydrocarbures à l'exclusion de ceux nécessaires pour le chauffage et le secours.

### **Article UDz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

**Sont admis sous condition d'intégration paysagère :**

- Les constructions à usage de bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement et d'activités industrielles, sous réserve que les activités aient des nuisances ou un fonctionnement compatibles avec le caractère général de la zone (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les restaurants d'entreprise et tous les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaire à son bon fonctionnement.
- Les équipements commerciaux et hôteliers, à l'exclusion des ventes d'hydrocarbures.
- Les constructions à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement.
- Les constructions à usages de loisirs, de tourisme, de détente, de sport et de culture.
- Les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement et conforme à la réglementation en vigueur.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages d'utilités publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- **Les constructions à usage d'hébergement.**

**Par ailleurs, sont admises les occupations et autorisations du sol énoncées ci-dessus, à la condition de respecter la surface de plancher maximale constructible définie dans le dossier de ZAC de Limère :**

La surface de plancher (SPD) maximale constructible dans le secteur UDz a été fixée à 170 000 m<sup>2</sup>, lors de la révision du PAZ approuvée le 18 janvier 1995.

La SDP affectée aux différents programmes réalisés est de 149 895 m<sup>2</sup>, portant le reliquat de SDP pouvant être attribué sur le secteur UDz à **20 105 m<sup>2</sup>**.

## Article UDz3 – Accès et voirie

---

### 1. Accès (doivent être conformes à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.

Aucun accès direct à la RD 2020 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères).

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

La sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées doivent être assurés par des aménagements suffisants.

## Article UDz4 – Desserte par les réseaux

---

### 4.1 Alimentation en eau potable :

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

### 4.2 Assainissement :

#### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

#### b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur ou fossés.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

#### **4.3 Réseaux divers :**

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision doivent être souterrains.

Sauf impossibilité technique, les réseaux seront implantés dans l'emprise des voies et espaces publics.

### **Article UDz5 – Caractéristique des terrains**

---

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

### **Article UDz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Le long de la RD 2020, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 m de l'axe de cette voie. L'implantation des bassins nécessaires à la gestion des eaux pluviales notamment est autorisée sur cette emprise.

Le long des autres voies.

Le long de voies existantes, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 m de l'axe de cette voie.

Le long des voies nouvelles, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dans ces marges de recul ne pourront être réalisées que les bâtiments de services nécessaires à l'activité (gardiennage, entretien).

### **Article UDz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **Article UDz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail 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.

### **Article UDz9 – Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 30 % de la surface totale de la parcelle.

## Article UDz10 – Hauteur des constructions

---

### 10.1 Condition de mesure :

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

### 10.2 Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 15 mètres.

b) Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, installations et équipements dont les nécessités techniques d'utilisation justifient une hauteur plus importante (antennes, souches de cheminées...).

## Article UDz11 – Aspect extérieur

---

### 11.1 Généralités :

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné pour tenir compte du caractère et de la qualité de l'environnement de la zone.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

### 11.2 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé plastifié vert à maille rectangulaire.

## Article UDz12 – Stationnement

---

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

1) Logements : 2 places par logement

2) Bureaux : 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette

3) Industrie : 40 % de la surface du plancher hors œuvre nette

4) Commerces : 20 places de stationnement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale brute

**Au maximum et en fonction des besoins de l'activité :**

**L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement pourra atteindre la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.**

5) Hôtels-restaurants :

1 place de stationnement par chambre

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de restaurant

6) Établissement d'enseignement : 15 places par classe et 1 par emploi administratif.

Les aires de stationnement pourront être regroupées pour plusieurs lots ou banalisées.

Lorsque la parcelle est déjà boisée, les places de stationnement seront réalisées sous les boisements existants.

**7) Hébergement : 1 place de stationnement pour 3 chambres**

**Article UDz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés**

Les portions de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces non construits.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

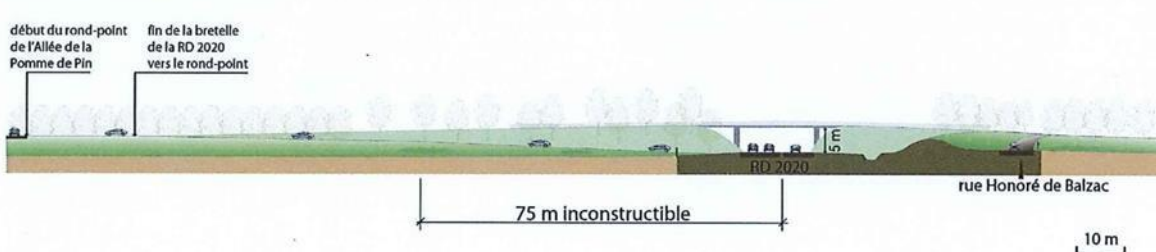
Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager structurant de façon à réduire l'impact visuel des parkings (par exemple haie basse, bosquets, alignement d'arbres).

Lorsque sur les espaces ouverts de la ZAC en bordure de la RD2020, l'implantation des parkings est rendue nécessaire, la surface aménagée pour le stationnement sera masquée par un muret de soutènement accompagné d'un glacis enherbé (voir coupe de principe suivante) sur la bande non aedificandi des 35 mètres.

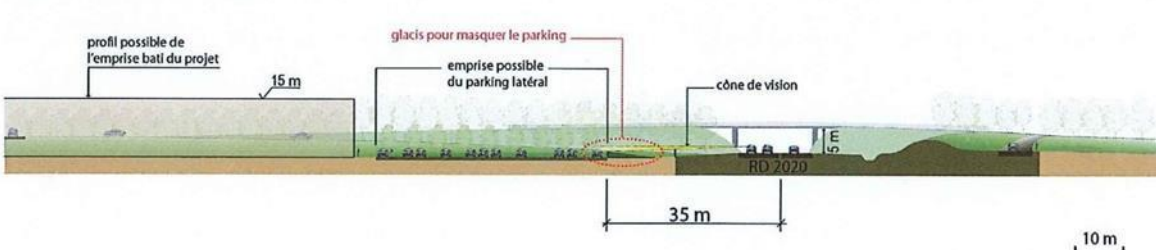
Après relevé des boisements, il devra être conservé les plus beaux sujets, afin de valoriser l'aspect paysager de cette zone d'activités.

En particulier, il conviendra de préserver la bande boisée située au nord de la zone, le long de la RD 2020. Le maintien des autres sujets sera défini en fonction des perceptions visuelles à mettre en œuvre depuis la RD 2020 et le carrefour giratoire.

existant - coupe A vers le nord



projet - coupe A vers le nord



**Article UDz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

### **Article UDz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

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

### **Article UDz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications**

---

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