

**CHAPITRE 8 : ZONE AU****SECTEUR 1AUi  
ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES****CARACTERE DU SECTEUR**

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par la zone d'aménagement concerté dite « LA VALLEE DE FREAU », de la commune de Malesherbes.

**DESTINATION DU SECTEUR**

Le secteur 1AUi est destiné à accueillir des bâtiments d'activités.

La Z.A.C. est composée de deux îlots séparés par la RD 449 qui comprennent:

1. Des emprises affectées à la voirie, à ses abords paysagés, aux dessertes ferrées éventuelles, aux bassins de rétentions et tout équipements et accès publics nécessaires au fonctionnement de la zone.
2. Des terrains cessibles destinés à accueillir des activités.
3. Des terrains destinés aux espaces verts.

Une zone non aedificandi a été définie au plan de zonage pour tenir compte du périmètre de rotation du pivot d'irrigation.

**OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Permettre le développement du pôle d'activités.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains de camping.
- 1.3 Les terrains de stationnement des caravanes.
- 1.4 Les entreprises nécessitant la construction de silos agro-alimentaires.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les dépôts de matériaux de toutes natures à ciel ouvert constituant l'activité principale de l'établissement.
- 1.7 Les constructions à usage agricole

**ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, à condition qu'il n'existe qu'un seul logement par fonction, que la SHON du logement ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>, que leur volume, les matériaux et leur aspect extérieur en général s'harmonisent avec le volume du bâtiment d'activité. Ne sont pas inclus dans ces constructions les postes de garde, guérite, salle de repos des gardiens.
- 2.2 Les constructions ou installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- 2.3 Les installations classées soumises à Déclaration ou Autorisation.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, desserte ferroviaire...)
- 2.5 Les dépôts de toutes natures à ciel ouvert à condition qu'ils représentent au plus 20% de la surface bâtie de l'activité principale du site.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Préambule***

Deux voies publiques doivent innerver respectivement les terrains au Nord et au Sud. La voie sud créée permettra la connexion de la RD 449 à la RD 24.

***Expression de la règle***

- 3.1.1 Pour être constructible un terrain doit être accessible par un accès ou par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité.
- 3.1.2 Cet accès ou cette voie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3 Les voies d'accès nécessaires aux véhicules de sécurité doivent respecter les normes fixées par les services de sécurité.

**3.2 – VOIRIE*****Expression de la règle***

- 3.2.1 Les terrains seront desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiés.
- 3.2.2 Les voiries seront dimensionnées de manière à permettre aux véhicules desservant l'établissement de rejoindre ou quitter la voie publique sans manœuvre et avec une bonne visibilité.
- 3.2.3 La chaussée des accès destinés au poids lourds aura au minimum 7,00 mètres de large. La chaussée des accès uniquement destinés aux véhicules légers aura 6,00 mètres de large minimum. Les cheminements mixte piétons / deux-roues auront 1,50 mètres de large minimum.

**ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 – EAU POTABLE**

- 4.1.1 Toute construction ainsi que tout local doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

## 4.2 - ASSAINISSEMENT

### 4.2.1 *Eaux usées*

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.
- 4.2.1.3 A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

### 4.2.2 *Eaux pluviales*

- 4.2.2.1 Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.2.2 Pour permettre de développer des solutions alternatives et d'animer les espaces communs: bassins de rétention, fossé, noue, tranchée, mares, ruisseaux, peuvent être mis à profit.
- 4.2.2.3 Tout rejet au réseau public (fossé, noue, tranchée, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2.4 Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

## 4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.3.2 Les coffrets seront intégrés soit :
  - au bâti,
  - dans des murets techniques,
  - dans les clôtures.

## **ARTICLE 1AUi 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1 Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux terrains destinés à accueillir des activités.
- 5.2 Toute parcelle devra présenter une largeur suffisante pour permettre des entrées/sorties de véhicules sans créer de gêne sur la voie publique.
- 5.3 Les terrains ne pourront recevoir de construction si leur surface est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 1AUi 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET  
EMPRISES PUBLIQUES****Préambule**

Sous réserve de prise en compte des règlements de sécurité incendie et de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (le cas échéant), les distances minimum imposées sont les suivantes.

**Expression de la règle**

## 6.1 RD 449 et RD 24

- Les limites bordant la RD 449 et la RD 24 comporteront une marge d'isolement paysagée de 20,00 mètres dans laquelle seules les constructions destinées au fonctionnement des équipements publics seront autorisés. La création de voiries, de stationnement et de réserve incendie est interdite dans cette marge de 20,00 mètres

## 6.2 SNCF

- La voie SNCF Villeneuve Saint Georges à Montargis borde la Z.A.C. au Nord.
- Outre les mesures d'isolement phonique, aucune construction ne pourra être édifiée dans une zone de 20,00 mètres à compter de la limite de la Z.A.C.
- Seront autorisés dans cette marge d'isolement les voiries directement liées au fonctionnement de l'activité projetée. La création de stationnement est interdite dans cette marge de 20,00 mètres
- Concernant les embranchements particuliers éventuels les implantations de bâtiment par rapport aux voies devront tenir compte des prescriptions SNCF correspondant à l'activité ferroviaire projetée.
- Dans tous les cas aucun arbre de haute tige ne pourra être planté à moins de 10,00m de l'axe de la voie ferrée la plus proche.

## 6.3 VOIE DE CONTOURNEMENT

- Les terrains bordant les voies de contournement comporteront une marge d'isolement paysagée de 10,00 mètres dans laquelle seules les constructions destinées au fonctionnement des équipements publics, les accès aux parcelles et les aires d'attente poids-lourds attenantes seront autorisés. La création de voiries, de stationnement et de réserve incendie est interdite dans cette marge de 10,00 mètres

## 6.4 VOIE DE DESSERTE

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance de la limite de l'emprise de la voirie correspondant la moitié de la hauteur du dessus de l'acrotère (à l'égout ou faitage de toit dans le cas de toiture à pentes) du bâtiment avec un minimum de 10,00.
- Sont autorisés en limite de l'emprise de la voirie l'implantation des locaux techniques directement liés à l'exploitation d'un service public, les postes de transformation électrique, les locaux poubelles, les postes de garde ou de contrôle d'accès à rdc, les équipements liés directement à la sécurité des bâtiments.

**ARTICLE 1AUi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Préambule**

Sous réserve de prise en compte des règlements de sécurité incendie et de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (le cas échéant) et de la zone non aedificandi définie au plan de zonage, les distances minimum imposées sont les suivantes.

**Expression de la règle****7.1 IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE**

- Sont autorisés en limites séparatives l'implantation des locaux techniques directement liés à l'exploitation d'un service public, les postes de transformation électrique, les locaux poubelles, les postes de garde ou de contrôle d'accès à rez de chaussée, les équipements liés directement à la sécurité des bâtiments.
- Est autorisée en limite séparative l'implantation de bâtiments en extension de sites existants dans la zone d'activités limitrophe de la ZAC.

**7.2 IMPLANTATION EN REcul**

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance correspondant à la moitié de la hauteur du dessus de l'acrotère (à l'égout ou faîtage de toit dans le cas de toiture à pentes) du bâtiment avec un minimum de 10,00 mètres.

**ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Préambule**

Sous réserve de prise en compte des règlements de sécurité incendie et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (le cas échéant), les distances minimum imposées sont les suivantes.

**Expression de la règle****8.1 ENTRE DEUX BATIMENTS NON CONTIGUS**

- Dans le cas où l'une des deux façades qui se font face présente des vues principales, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, sans être inférieure à 8,00 mètres.
- Dans le cas où les deux façades qui se font face sont aveugles, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 8,00 mètres.

**8.2 ENTRE DEUX FACADES D'UN MEME BATIMENT**

- Dans le cas où l'une des deux façades qui se font face présente des vues principales, la distance entre les deux façades d'un même bâtiment doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, sans être inférieure à 6,00 mètres.
- Dans le cas où les deux façades qui se font face sont aveugles, la distance entre celles-ci doit être au minimum de 6,00 mètres.

**ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

**Expression de la règle**

9.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur du bâtiment est mesurée à l'acrotère des toitures terrasses ou assimilées et au faîtage dans le cas de toiture à pentes.

Ne sont pas pris en compte pour la mesure de la hauteur du bâtiment les équipements de sécurité, type garde corps ajourés, équipements techniques de ventilation, de chauffage et/ou climatisation, de désenfumage, d'extraction des fumées, paratonnerres, antennes, cheminées.

**Expression de la règle**

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à la cote NGF 140.

**ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1 VOLUME DES BATIMENTS**

- Le volume des bâtiments devra être la traduction de leur mode de construction et d'utilisation. On cherchera à exprimer chacun des éléments du programme selon ces caractéristiques propres, tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.

**11.2 TRAITEMENT DES FACADES**

- Les façades latérales ou postérieures devront être traitées en harmonies avec les façades principales.

**11.3 EXTENSION**

- Dans le cas de réalisation par tranche et/ou d'extension, les matériaux utilisés devront être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

**11.4 MATERIAUX APPARENTS**

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. L'emploi de matériaux d'aspect tôle ondulée (type fibrociment) est interdit.
- Le choix des matériaux sera adapté à l'échelle de la construction et de préférence à franche connotation industrielle : métaux, produits verriers, matériaux de synthèse. Tous pastiches, réminiscence, ou imitations sont interdits.

**11.5 COUVERTURES – TOITURES**

- Les constructions seront couvertes soit en terrasses, soit en toitures à faibles pentes entre façades périphériques formant acrotères. Les toitures à pentes n'excéderont pas 20°. L'emploi de gouttières pendantes est interdit. Les bandeau filants et auvents sont autorisés. Les surfaces couvertes et non closes devront être traitées avec le même soin que le reste des bâtiments.

#### 11.6 CLOTURE SUR VOIES DIVERSES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques sont obligatoires.
- Les clôtures doivent être implantées en limite séparative excepté au droit des entrées de lots et aires d'attente poids-lourds attenantes. Elles sont constituées de poteaux d'aspect métallique et panneaux grillagés vert d'une hauteur de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les portails et portillons piétons seront de formes simples, situés dans le prolongement des clôtures, de couleur vert et de même hauteur que celles-ci.
- Les clôtures seront doublées à l'intérieur des lots d'une haie vive.

#### 11.7 CLOTURE SUR LIMITE SEPARATIVE ENTRE LOTS ET A L'INTERIEUR DES LOTS

- Les clôtures entre lots ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de poteaux d'aspect métallique et d'un grillage torsadé vert d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

#### 11.8 ENTREE DE LOT - PORTAIL ET PORTILLON

- Les entrées de lots devront intégrer les éventuels locaux techniques qui seraient implantés en limite de parcelle tels que local gardien, transformateur EDF, local poubelles, murets techniques.

#### 11.9 LOCAUX TECHNIQUES ET ANNEXES EXTERIEURS AUX BATIMENTS

- Un soin tout particulier sera apporté au traitement des équipements techniques et locaux annexes nécessaires au fonctionnement de l'activité. Dans la mesure du possible et dans le respect de la sécurité et des réglementations en vigueur, les équipements techniques et locaux annexes doivent être dissimulés par des plantations.

### **ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT**

#### ***Préambule :***

Chaque établissement devra assurer au minimum le stationnement pour le personnel, les visiteurs, les véhicules utilitaires et les aires d'attentes dédiés aux poids lourds correspondant aux besoins des activités projetés sur son terrain.

Les établissements destinés à accueillir des activités logistiques devront prévoir au minimum deux attentes poids lourds en entrée de lot, positionnées avant portail d'accès.

Aucun stationnement ou attente poids lourds ne sera autorisé sur la voie publique.

Les places de stationnement pour les véhicules légers seront desservies par des voies de 6,00 m de large minimum et auront pour dimensions 5,00 x 2,50 mètres minimum (4,50 x 2,50 m autorisé en bordure d'espace vert).

Le nombre de places handicapés sera conforme à la réglementation en vigueur et de dimensions 5,00 x 3,30 mètres minimum.

#### 12.1 CAS GENERAL

- En dehors des cas répertoriés ci-dessous, le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON construite.
- Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera augmenté de 1 place par tranche de 20 places, au-delà de la première tranche, de manière à satisfaire les besoins en stationnement visiteurs.
- Un emplacement pour le stationnement deux-roues devra être matérialisé au-delà de 10 places V.L. à raison de 2m<sup>2</sup> par tranche de 10 places V.L.
- Les caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers devront être de 2.5 mètres de large et 5 mètres de long.

#### 12.2 BUREAUX

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON construite. Le nombre de places correspondant aux visiteurs et stationnement des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.

#### 12.3 HOTELS ET RESTAURANTS

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Le nombre de places correspondant au personnel et stationnement des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.

#### 12.4 ACTIVITES COMMERCIALES

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Le nombre de places correspondant aux personnel et stationnements des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.
- Les activités de déchargement/chargement doivent se faire en dehors des voies de circulation.

#### 12.5 ACTIVITES INDUSTRIELLES ET BUREAUX D'ACCOMPAGNEMENT

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 200m<sup>2</sup> de SHON construite.

- Le nombre de places correspondant aux visiteurs et stationnements des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL.
- Les activités de déchargement/chargement doivent se faire en dehors des voies de circulation.

#### 12.6 ACTIVITES LOGISTIQUES ET BUREAUX D'ACCOMPAGNEMENT

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 1 place pour 250m<sup>2</sup> de SHON construite.
- Le nombre de places correspondant aux visiteurs et stationnements des deux roues est calculé suivant le CAS GENERAL. Les activités de déchargement/chargement doivent se faire en dehors des voies de circulation.

#### 12.7 HABITATIONS

- Le nombre de stationnements à réaliser est de 2 places par logement.

### **ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Préambule :***

Ne sont pas considérés comme des espaces libres les bâtiments de toutes natures, les voiries, les voies pompiers, les cheminements piétons, et les emprises de voies ferrées.

Les stationnements réalisés en blocs de bétons ajourés et engazonnés de type « evergreen » ne sont pas autorisés. L'ensemble des espaces libres devra être engazonné.

Le plan des abords et de l'aménagement des espaces verts doit faire partie intégrante du dossier de demande de permis de construire.

Les prescriptions paysagères seront détaillées dans le PLAN DE COMPOSITION ET PAYSAGE annexé au Cahier des Charges de Cession.

#### 13.1 SURFACE DES ESPACES VERTS

La surface d'espace libre minimum à maintenir sur chaque parcelle devra être de 10%.

#### 13.2 PLANTATIONS A REALISER

- Le nombre d'arbres de haute tige à planter est de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.
- De plus il sera planté à proximité des aires de stationnement des arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les zones de stockage extérieures, les zones de stockage des déchets, bennes à ordures et locaux poubelles seront masqués par des haies.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone est égal à 0,40.