PLAN LOCAL D'URBANISME
DARVAULT

3.1 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU a,b,c

rivlet@wanadoo.fr

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa,b,c.

Localisation

La zone à urbaniser AUa,b,c se situe à l'ouest de la commune, entre l'autoroute A6 et la RD 240 (contournement de Nemours) et au sud de la RD 240. Elle appartient à la ZAC de la pierre levée.

En limite de terres agricoles, cette zone constituera, pour les usagers de la RD 240, l'entrée de la commune et de la ZAC.

De part sa situation, elle bénéficie d'une visibilité importante de ses deux franges. L'autoroute et le franchissement de la RD 40 offrent des points de vue conséquents sur cette zone.

Enjeux et objectifs

Les enjeux de cette urbanisation sont :

- de participer à la qualification de l'entrée de ville nord-ouest de la commune et de la ZAC.

- de constituer un point d'accroche dans le paysage et une vitrine pour la ZAC.

- de créer une urbanisation de transition entre la paysage « agricole » et une urbanisation liée aux activités envisagées sur le site.

- de mettre en œuvre des aménagements paysagers susceptibles d'assurer des transitions visuelles vers le paysage agricole tant de la RD 240 que de l'autoroute A6.

- de mettre en place des éléments fédérateurs dans le paysage et d'assurer la continuité notamment de bandes paysagères, afin de créer un environnement de qualité

- de réintroduire par le choix des essences de la bio diversité floristique, faunique.

Principes de composition à respecter

Réseau viaire :
AUa et b : Une voie d'accès sera mise en place au sud de la zone AUa, si nécessaire. Elle sera dimensionnée à l'échelle des activités envisagées sur les sites. Elle s'inscrit dans la continuité du chemin communal qui borde le nord du Bois de Pimont.
Cette intersection sera à sécuriser, par un tourne à gauche notamment.

AU c1 et c2 : Une voie d'accès sera mise en place en lisière est. Elle assurera la liaison entre la RD 40 et le chemin de la Barauderie.

Principes d'implantations:
La légende de la planche graphique ci-joint indique les principes d'implantations en fonction des différentes voies bordant la zone.

Paysage

Afin de préserver la qualité des perspectives sur la commune de la RD 240 et de la RD 40, et de réduire l'impact visuel des locaux d'activités des principes de plantations sont indiqués sur la planche graphique 3.1.

Le choix des essences permettra une mise en place rapide dans le temps, ne nécessitant pas d'entretien important, et favorisera la biodiversité.

Liste des arbres et arbustes recommandés :

- **Arbres** : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (prunus avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus betulus), érable champêtre (acer campestris)

- **Arbustes** :Prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), cornouiller (cornus sanguinea), noisetier (corilus avelana), néflier commun (mespilus germanica), viorne obier (viburnum opulus).

Ces végétaux constituent la haie bocagère plantée le long de la RD 240, ainsi une continuité visuelle sera développée.

Ce document est indissociable de la planche graphique jointe.

3.1

Orientation particulière d'aménagement des zones AUa,AUb et AUc

1/5000e	Février 2008

Limites de zones

Limites de zac

Principe de voie double sens à créer

AUa et AUb

◆ En limite est, le long de la RD 240, la façade en bordure de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 15 m prise à partir de l'alignement actuel ou futur. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après. Les parkings et circulations seront autorisés au-delà de 10m à partir de l'alignement, dans cette bande de 15m.

◆ Le long de la RD 240 un aménagement paysager devra être réalisé à partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (prunus avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus betulus), érable champêtre (acer campestris)

Arbustes : prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), cornouiller (cornus sanguinea), noisetier (corylus avelana), néflier commun (mespilus germanica), viorne obier (viburnum opulus).

AUb et AUc

◆ Le long de la RD 403 les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 m par rapport à la limite de la ZAC. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après sans parkings ni voiries.

AUc1

◆ Le long de la nouvelle voie reliant le rond point de la RD 403 au chemin de la Barauderie sur AU c1 un aménagement paysager devra être réalisé à partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (prunus avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus betulus), érable champêtre (acer campestris)

Arbustes : prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), cornouiller (cornus sanguinea), noisetier (corylus avelana), néflier commun (mespilus germanica), viorne obier (viburnum opulus).

AUc2

◆ Pour le secteur AUc2 des talus boisés devront être réalisés sur tout le pourtour de la parcelle selon les prescriptions suivantes :
- les talus devront faire une hauteur de 2 m et avoir une largeur d'environ 6 m.
- les talus seront plantés d'une composition d'arbres et d'arbustes choisis parmi les variétés suivantes :

Arbres : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (prunus avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus betulus), érable champêtre (acer campestris)

Arbustes : prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), cornouiller (cornus sanguinea), noisetier (corylus avelana), néflier commun (mespilus germanica), viorne obier (viburnum opulus).

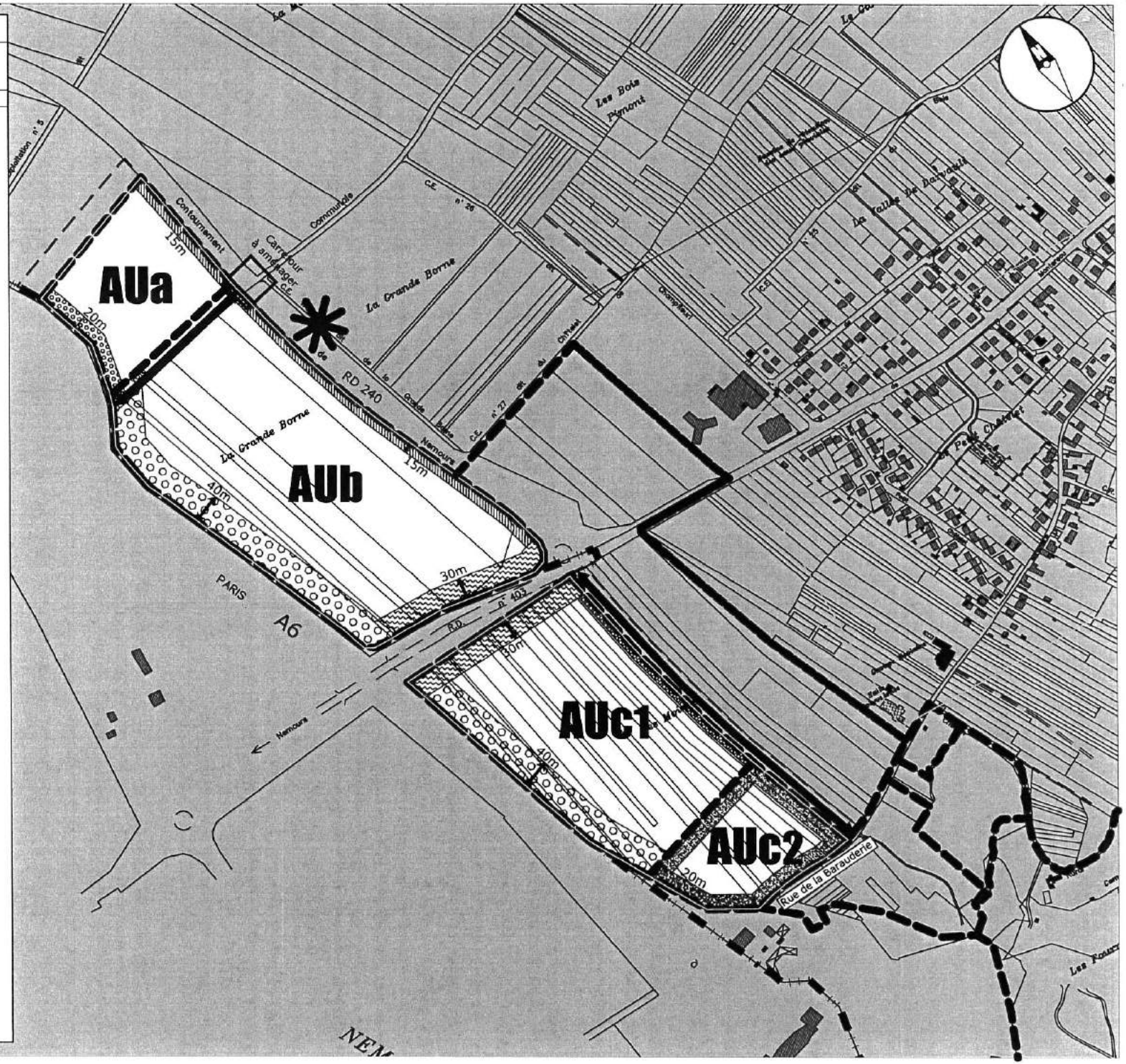
AUb et AUc1

◆ Le long de l'autoroute A6 pour les **secteurs b et c1** : les constructions seront implantées à une distance minimale de 40 m par rapport à la limite de la zone AU. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci -après. Les parkings, les constructions de -30m² et les circulations seront autorisés au-delà de 15m à partir de la limite de la zone AU, dans cette bande de 40m.

◆ Le long de l'A6, une bande paysagère de 15 m d'épaisseur assurera l'unité de l'aménagement paysager des différentes parcelles sans pour autant gommer l'effet vitrine de l'autoroute. De manière aléatoire, des arbres à hautes tiges rythmeront le paysage. Les essences choisies rappelleront les plantations forestières (chêne, châtaigner, charme, bouleau...) affirmant ainsi la proximité des bois de Darvault et de la forêt de Fontainebleau.

AUa et AUc2

◆ Le long de l'autoroute A6 pour les **secteurs a et c2** : les constructions seront implantées à une distance minimale de 20 m par rapport à la limite de la zone AU. Les marges de recul seront paysagées. Les parkings et circulations seront autorisés dans cette bande de 20m pour AUa.



3.1

Orientation particulière d'aménagemen
zones AUa,AUb et AUc

1/5000e	Février 2008

Limites de zones

Limites de zac

Principe de voie double sens à créer

AUa et AUb

♦ En limite est, le long de la RD 240, la façade en bordure de la voi publique sera implantée à une distance minimale de 15 m prise à pa l'alignement actuel ou futur. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après. Les parkings et circulations seront autorisés au-delà de 10m à partir de l'alignement cette bande de 15m.

♦ Le long de la RD 240 un aménagement paysager devra être réal partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (pr avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus érable champêtre (acer campestris)

Arbustes : prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), co (cornus sanguinea), noisetier (corylus avelana), néflier commun (me germanica), viorne obier (viburnum opulus).

AUb et AUc

♦ Le long de la RD 403 les constructions seront implantées à une d minimale de 30 m par rapport à la limite de la ZAC. Les marges de r seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après parkings ni voiries.

AUc1

♦ Le long de la nouvelle voie reliant le rond point de la RD 403 au de la Barauderie sur AU c1 un aménagement paysager devra être r partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (pr avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus érable champêtre (acer campestris)

Arbustes : prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), co (cornus sanguinea), noisetier (corylus avelana), néflier commun (me germanica), viorne obier (viburnum opulus).

AUc2

♦ Pour le secteur AUc2 des talus boisés devront être réalisés sur t pourtour de la parcelle selon les prescriptions suivantes :
- les talus devront faire une hauteur de 2 m et avoir une largeur d'en m.
- les talus seront plantés d'une composition d'arbres et d'arbustes c parmi les variétés suivantes :

Arbres : frêne (fraxinus excelsior), noyer (juglans regia), merisier (pr avium), chêne pédonculé (quercus pedonculata), charme (carpinus érable champêtre (acer campestris)

Arbustes : prunelier (prunus spinosa), sureau (sambuscus nigra), co (cornus sanguinea), noisetier (corylus avelana), néflier commun (me germanica), viorne obier (viburnum opulus).

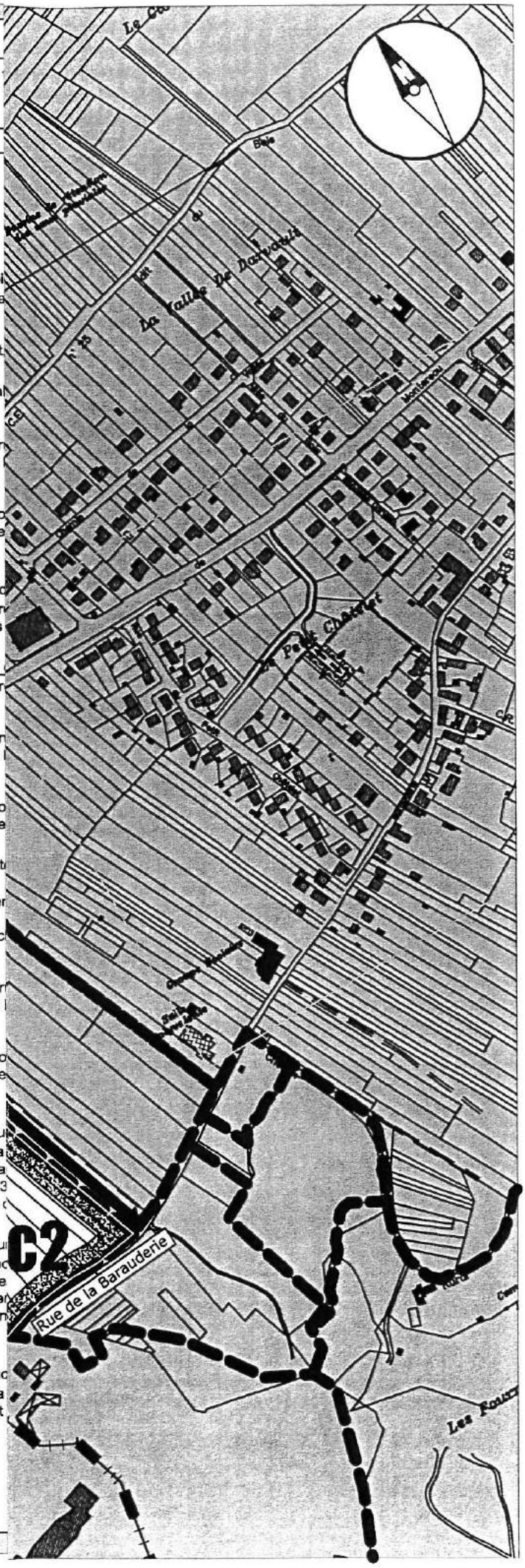
AUb et AUc1

♦ Le long de l'autoroute A6 pour les **secteurs b et c1** : les constru seront implantées à une distance minimale de 40 m par rapport à la la zone AU. Les marges de recul seront paysagées conformément a prescriptions définies ci -après. Les parkings, les constructions de -3 les circulations seront autorisés au-delà de 15m à partir de la limite zone AU, dans cette bande de 40m.

♦ Le long de l'A6, une bande paysagère de 15 m d'épaisseur assu l'unité de l'aménagement paysager des différentes parcelles sans pe gommer l'effet vitrine de l'autoroute. De manière aléatoire, des arbre hautes tiges rythmeront le paysage. Les essences choisies rappelle plantations forestières (chêne, châtaigner, charme, bouleau…) affirm la proximité des bois de Darvault et de la forêt de Fontainebleau.

AUa et AUc2

♦ Le long de l'autoroute A6 pour les **secteurs a et c2** : les construc seront implantées à une distance minimale de 20 m par rapport à la la zone AU. Les marges de recul seront paysagées. Les parkings et circulations seront autorisés dans cette bande de 20m pour AUa.



C.II.1 - La ZAC de la Pierre Levée

Située entre le village et l'autoroute A6, elle a été créée le 22 juin 2005. Elle est destinée à recevoir des activités. Le POS a fait l'objet d'une révision simplifiée pour la doter d'un règlement. Celui-ci sera à intégrer au PLU.

Zone d'activité (France)

Une **zone d'activité** est, en France, un site réservé à l'implantation d'entreprises dans un périmètre donné. Ces zones sont définies, aménagées et gérées par la collectivité territoriale à laquelle appartient le territoire d'implantation. Elles réunissent autour d'un même objectif de croissance et dans une logique de partenariat les pouvoirs publics, les collectivités et les entreprises. Placées en général sous le régime juridique du permis d'aménager ou d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), elles sont généralement localisées en périphérie des grands centres en raison de la proximité des infrastructures de transport, garantes de leur rayonnement régional, national voire international et d'un bassin de main d'œuvre et de services.

Description

Engendrée par la mutation économique des années 1960, cette notion de zones d'activité est, alors, une approche novatrice de la répartition des compétences visant à établir un meilleur équilibre des richesses.

On compte ainsi entre 24 000 et 32 000 zones représentant une surface globalisée d'environ 500 000 hectares sur l'ensemble du territoire national[1]. Les éléments clés de leur réussite s'articulent autour de leur capacité à accroitre l'attractivité de leur territoire pour les acteurs économiques (développement exogène) extérieurs et à soutenir les efforts des entreprises proches (desserrement local).

Elles couvrent un certain de nombre de domaines qui ont pris un poids déterminant dans l'économie et se déclinent en une dizaine de catégories :

- les zones artisanales (ZA),
- les zones commerciales,
- les zones industrielles (ZI),
- les zones logistiques (stockage et distribution des produits),
- les zones d'activités de services,
- les zones mixtes (activités industrielles, entreprises logistiques, activités technologiques, commerce…),
- les zones portuaires et aéroportuaires,
- les zones d'activités technologiques,
- les zones spécialisées (activités industrielles spécifiques),
- les technopoles où se concentrent entreprises, centres de recherche, et universités.

Leur taille est variable : de quelques milliers de m² (zones artisanales) à quelques milliers d'hectares (zone industrielle et portuaire de Fos sur Mer 7000 ha).

Soumises aux exigences d'une cohérence urbaine, aujourd'hui les zones d'activité ont pris leur place dans la ville et remplissent leur vocation de vitrine chargée de promouvoir la ville et sa région, en France ou à l'étranger.

Elles prendront toute leur dimension en intégrant un schéma de développement durable, une ambition essentielle dans le processus de protection environnemental devenu incontournable. Cette exigence de qualité leur permettra de renforcer leur rôle dans l'économie et de véhiculer une image forte des entreprises implantées et des futurs investisseurs.

C. CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL

Le territoire communal a été couvert par le P.O.S. approuvé le 04 décembre 1987.

Une première révision a été approuvée le 31 mars 2000 et annulée par arrêté de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 12 octobre 2004, réactivant le P.O.S. du 4 décembre 1987
Des mises à jour ont été effectuées ainsi que 3 modifications approuvées les 1 février 1991, 24 avril 1992 et 22 juin 2005.
Le P.O.S approuvé le 04 décembre 1987 a ainsi fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée le 22 juin 2005 pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités dont les éléments ont été intégrés au présent dossier.

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 21 janvier 2005 par délibération du conseil municipal.

Le 21/06/05 le préfet a porté à la connaissance de la commune les éléments à prendre en compte et les servitudes d'utilité publique.

C.I Les éléments du porter à connaissance

C.I.1 - Le projet d'intérêt général (PIG)

Le programme pluriannuel d'entretien de la rivière Le Loing a été déclaré d'intérêt général.
Le syndicat intercommunal pour l'aménagement et la gestion du Loing (SIAGL) en a la gestion.
Le PIG s'impose au PLU.
Par conséquent le libre passage pour les engins d'entretien doit être préservé y compris sur les terrains privés situés le long du Loing.

C.I.2 - Le Schéma Directeur de Nemours Gâtinais (approuvé le 28 octobre 1996)

- *Développement de l'urbanisation*

Les objectifs fondateurs du schéma directeur sont :
- la nécessité d'une croissance contrôlée grâce à la maîtrise de l'espace et des grands équilibres, cadre de vie et activités,
-la volonté de protection de l'espace agricole, et des grandes zones naturelles, boisées ou de liaisons paysagères
- l'importance des infrastructures de transport comme support indispensable à toute urbanisation nouvelle.

Le schéma directeur de Nemours Gâtinais, rendu exécutoire en novembre 1996, accorde une importance particulière au taux d'emploi du territoire, qui est susceptible de maintenir l'équilibre de la région et la qualité de vie de ses résidents. C'est à ce titre qu'il prévoit sur la commune de Darvault la création d'une zone d'activités.

La commune fait partie de l'agglomération de Nemours regroupant les communes de Nemours, Saint-Pierre-les-Nemours, Montcourt – Fromonville, Bagneaux sur Loing et Darvault,.
Il est à noter que Darvault est la commune la moins peuplée des cinq : 778 habitants au recensement de 1999, contre 12 898 pour Nemours, 5 815 pour Saint-Pierre-les-Nemours, 2 231 pour Montcourt-Fromonville et 1595 pour Bagneaux sur Loing.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU SECTEURS AUa, AUb et AUc

PRESENTATION DE LA ZONE

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AU recouvre les secteurs de développement de la commune.

Elle est divisée en 2 fois 3 secteurs :

Les secteurs AUa, AUb et AUc sont à vocation d'activités, il s'agit de terrains situés le long de l'autoroute A6, de part et d'autre de la RD 403. Ces 3 secteurs sont destinés à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales.

Le secteur AUc est divisé en deux sous-secteurs AUc1 et AUc2, ce dernier étant destiné à la relocalisation de l'entreprise de reconditionnement de camions implantée illégalement en entrée du village dans la zone agricole. Ce sous-secteur possède une faible constructibilité adaptée à ce type d'entreprise qui nécessite peu de bâtiment.

Ces trois secteurs font l'objet de la ZAC de la Pierre Levée créée le 22 juin 2005 et dont le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal le 08/12/06.

La desserte des terrains se fera pour les secteurs situés au nord de la RD 403 (AUa et AUb) depuis la RD 240 par un ouvrage de sécurité (type tourne à gauche) implanté au niveau du chemin de Cherelles. Pour les terrains situés au sud de la RD 403 (AUc) la desserte se fera par une nouvelle voie qui reliera le rond-point de la RD 403 à la rue de la Barauderie.

Les secteurs AUd, AUe et 1AUf sont à vocation d'habitat et font l'objet du chapitre II du titre III.
Le secteur 2AUf est à vocation d'habitat et fait l'objet du chapitre III du titre III.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants :
  - Les parcs d'attraction,
  - Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation ,
  - Les garages collectifs de caravanes.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Les lotissements au sens des articles R 315-1 et 2 du code de l'urbanisme à condition que l'opération concerne :

- pour le secteur AUa, un terrain d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 1 hectare,
- pour les secteurs AUb et AUc, un terrain d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 5 hectares.

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone :
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les affouillements et exhaussement de sol.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Accès
Les accès directs sur la RD 403 et la RD 240 sont interdits.
Les accès se feront pour les secteurs AUa et b par une voie nouvelle se raccordant à la RD 240 prévue au document n°.3 du PLU Orientations particulières d'aménagement.
Pour le secteur AUc l'accès se fera par la voie nouvelle reliant la RD 403 à la rue de la Barauderie prévue au document n°3 du PLU Orientations particulières d'aménagement.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Desserte
Les voies nouvelles ouvertes au public, doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Le long des voies publiques, autres que la RD 240, la RD 403, l'A6 et le chemin de la Barauderie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m. Ces marges de recul seront paysagées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUa, AUb, AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite nord du secteur AUa, les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 m de la limite de propriété.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m.
Cette distance est portée à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureau.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Dans le secteur AUa :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Dans les secteurs AUb et AUc :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les parements des façades doivent être réalisés soit :
- en tôles ou plaques métalliques thermolaquées en usine
- en bardage bois
- en béton architectonique
- en brique ou parements de terre cuite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2m.

Les clôtures seront réalisées en grillage thermolaqué de couleur verte majoritairement doublé d'une haie. Le long de la RD 240 et de la voie nouvelle reliant la RD 403 à la rue de la Barauderie, la clôture sera implantée derrière la haie plantée, afin que depuis la voie publique, la haie soit vue en premier plan.

Les terrains seront entièrement clôturés, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera majoritairement doublée de plantations.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois ,en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les même matériaux que les bâtiments quand elles y sont accolées.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

2 – Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à usage de bureaux :
Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'entrepôt :
Il sera créé 1 place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette d'entrepôt, jusqu'à 20.000m² de SHON, au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m² de SHON supplémentaire.

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles :
Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage commercial :
il sera créé, au minimum, 5 places par tranche de 100 mètres carrés de surface dédiée à la vente.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les marges libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les marge de recul doivent être plantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les secteurs AU a, b, c1 et c2 la surface hors œuvre nette est fixée à 115.540 m² SHON.
Cette surface hors œuvre nette constructible est répartie comme suit :

- secteur AUa : 14.000 m² SHON
- secteur AUb : 61 000 m² SHON
- secteur AUc1 : 31 540 m² SHON
- secteur AUc2 : 9.000 m² SHON