



Maître d'ouvrage :

Place de l'Hôtel de Ville - BP 85
89400 MIGNENNES
Tél. 03 86 80 09 45
Fax 03 86 80 98 40

AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DU CANAL DE BOURGOGNE

LOTISSEMENT B

Dossier d'Arrêté de Lotir

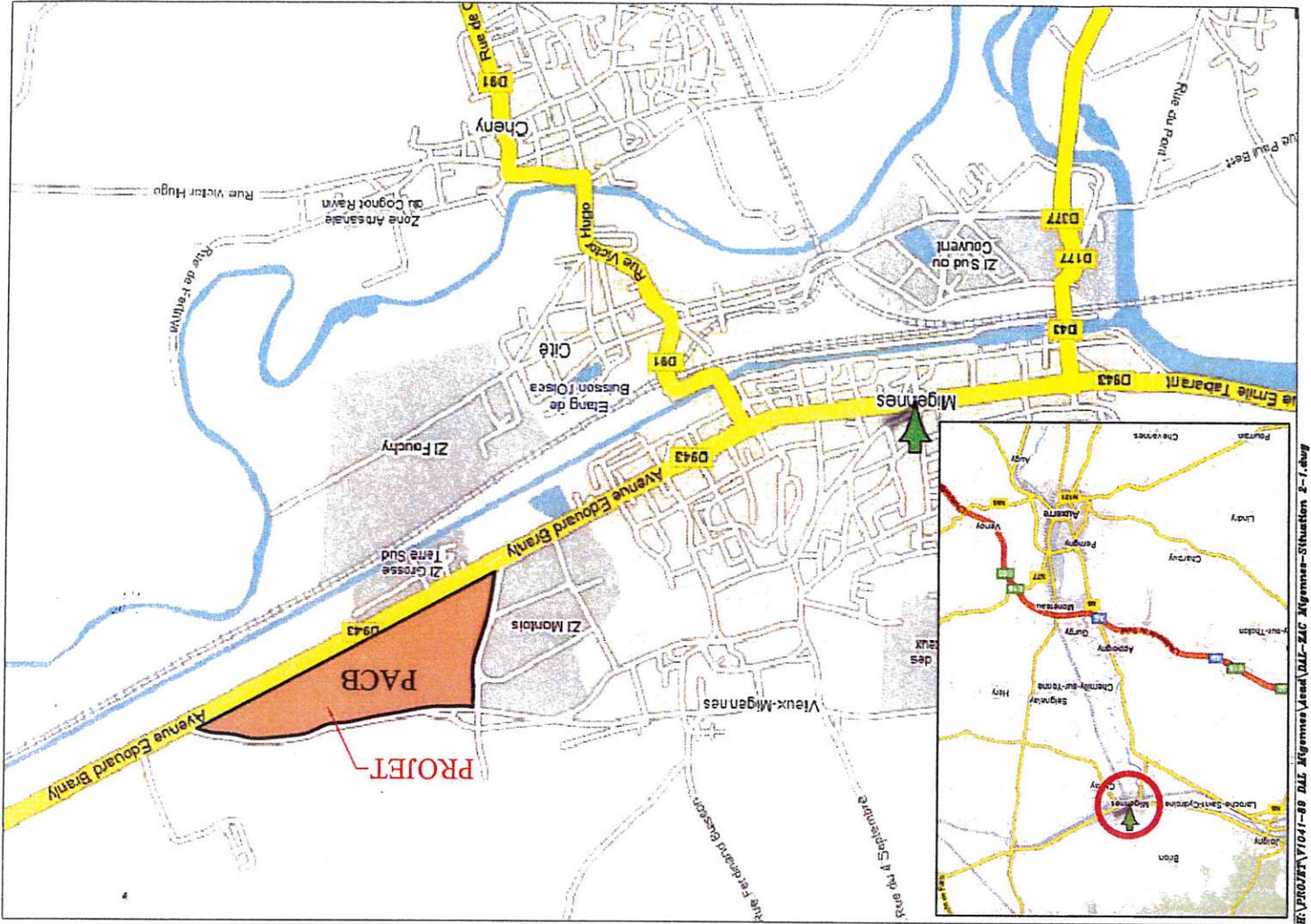
Plan de Situation

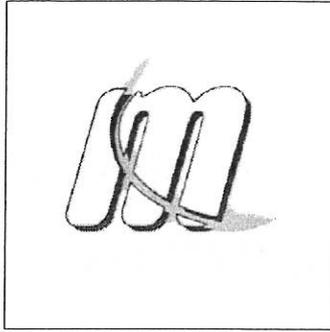
INDICE	DATE	DRESSE PAR	VERIFIE PAR	APPROUVE PAR		MODIFICATIONS
				A.O.	C.H.L.	
0	18.01.07					
1	21.02.07	S.C/A.O.	C.H.L.			Suite réunion du 12/02/07
2	28.09.07	A.C.	C.H.L.			Suite réunion du 24/09/07

Echelle:	Affaire:
—	V1041-89
Plèce:	Date:
A-3	SEPT 2007



7, av de verdun
26000 VALENCE
Tél : 04.75.85.87.50
Fax : 04.75.85.87.51
E.mail : valence@iriscoconseil.fr





Maître d'ouvrage :

Place de l'Hôtel de Ville - BP 85
89400 MIGENNES
Tél. 03 86 80 09 45
Fax 03 86 80 98 40

AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DU CANAL DE BOURGOGNE

LOTISSEMENT B

Dossier d'Arrêté de Lotir

Note de présentation

INDICE	DATE	DRESSE PAR	VERIFIE PAR	APPROUVE PAR	MODIFICATIONS
0	18.01.07	A.O.	Ch.A.	Ph. B.	EMISSION
1	21.02.07	S.G/A.O.	Ch.A.	Ph.B.	Suite réunion du 12/02/07
2	26.09.07	A.C.	Ch.A.	Ph.B.	Suite réunion du 24/09/07

Echelle:	Affaire: V1041-89
Pièce: A-2	Date: Sept 2007



7, av de Verdun

26000 VALENCE
Tél : 04.75.85.87.50
Fax : 04.75.85.87.51
E.mail: valence@irisconseil.fr

PARC D'ACTIVITES DU CANAL DE BOURGOGNE

NOTE DE PRESENTATION

SITUATION

Le terrain faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotir est situé sur la commune de Migennes, à l'est de l'entrée de la ville.

Ce terrain est composé d'une multitude de parcelles cadastrées dont le détail est précisé ci-après pour une superficie totale d'environ 140 542 m².

SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

La commune de Migennes possède un P.L.U. Les terrains faisant l'objet de la présente autorisation de lotir sont actuellement classés en zone 2Aub.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliqueront, complétées de quelques règles spécifiques incluses dans le règlement de la zone.

OBJECTIF DE L'OPERATION

L'opération s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités du Canal de Bourgogne. Elle porte sur l'extension d'un lotissement industriel dont la première partie est en cours de travaux. La deuxième partie sera constituée d'un nombre maximal de 20 lots. Cette dernière partie représente un îlot au nord de la départementale n° 943. Cet îlot est délimité par un axe routier de desserte qui marque la coupure avec le deuxième îlot. Tous les lots sont desservis par un réseau d'eaux usées ainsi que pluvial. Les connections aux réseaux électriques, téléphoniques et d'eau potable sont en attente en limite intérieure de parcelle. L'aménageur a prévu un dispositif anti-incendie matérialisé par la présence de bornes incendies conformes aux normes en vigueur actuellement (Modèle, diamètre de la canalisation, distance entre poteaux, débit, pression, etc...). L'éclairage public tient compte du dimensionnement de la voirie de desserte et de la présence de lignes à haute tension.

INSERTION DANS LE SITE

L'ensemble du terrain est actuellement en culture.

Les espaces à aménager, devront s'insérer dans le périmètre du lotissement.

Les plantations seront prises en charge par l'aménageur. (Haies arbustives, arbres de bordure de cheminement piéton, engazonnement des talus et fossés, etc...) La création de bassins de récupération d'eaux pluviales étant rendu nécessaire par la faible profondeur de la nappe phréatique, l'aménagement végétal des trois bassins se fera en harmonie avec les plantations alentour et existantes.

La qualité des eaux rejetées sera d'un niveau supérieur aux normes actuelles en raison de la présence de séparateur d'hydrocarbures et de présence de végétation sur la périphérie des bassins. Les surfaces de végétation ayant été surdimensionnées par modification des talus plantés.

La sécurité sera renforcée par la limitation stricte des accès aux installations de refoulement des bassins.

Des rond points permettront un demi-tour à proximité des bassins afin de permettre un accès aisé à d'éventuels véhicules de fort gabarit.

Le cheminement des lignes haute-tension sera incorporé à l'ensemble par le tracé parallèle d'un fossé de stockage d'eau de pluie de ruissellement, fossé engazonné.

Des bancs, tables et poubelles seront installés pour garantir le confort des riverains et visiteurs.

Un tracé spécifique piéton et cycliste sera mis en place en parallèle à la voirie avec signalisation et signalétique adéquate.

DOMAINE PUBLIC

L'étude du P.L.U. et des espaces riverains au présent terrain montre que l'insertion dans le site nécessite une réflexion et une maîtrise concertée des dispositifs d'aménagement relatif à sa situation en transition espace urbanisé/paysage rural, en entrée de commune depuis une voie circulée et en continuité d'une zone industrielle en cours de création.

Les emprises publiques et le matériel urbain seront rétrocédés à la commune par le biais d'une convention de rétrocession.

LOTISSEMENT COMMUNAL

PARC D'ACTIVITES DU CANAL DE BOURGOGNE

CAHIER DES CHARGES

Objet:

Le présent cahier des charges a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt privé. Par contre les règles et servitudes d'intérêt général concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier sont définies par le P.L.U. (Zone 2AUb).

Force obligatoire du cahier des charges :

Le présent cahier des charges est imposable non seulement aux vendeurs et aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit ; il doit en être fait mention dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation de droits.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur pendant la période de construction. Tout propriétaire peut en demander l'application. En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent.

Vente des lots :

Tout acquéreur, en signant son acte d'acquisition, accepte la forme de son lot dont le plan y est annexé. Il déclare bien connaître le tracé général des voies qui desservent le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leurs profils en long et en travers.

Tout acquéreur prendra le lot acquis dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison de l'état du sol ou du sous-sol dont il fera son affaire personnelle, ni pour un autre motif. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les administrations compétentes.

Construction :

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra commencer au plus tard deux ans après la signature de l'acte authentique. Au plus tard dans les cinq ans de la signature de l'acte authentique, les constructions devront être terminées.

Tenue des propriétés :

Les marges de reculement et d'isolement, les terrains, les bâtiments principaux ou annexes, quelle que soit leur destination, devront être aménagés et entretenus de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect général du lotissement. Les espaces verts en bordure de rue, établis dans les marges de reculement devront être affectés aux fleurs, gazon, plantes ou arbustes d'ornement, à l'exclusion de toute culture.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux pluviales du fonds supérieur.

Raccordement aux réseaux :

Le raccordement aux différents réseaux est obligatoire.

Le rejet de l'assainissement des eaux pluviales pour chaque parcelle sera limité à 7 L/s/ha imperméabilisé et se fera dans la canalisation principale sous la voirie de desserte.

Impôts et taxes :

Chaque acquéreur paiera les impôts et contributions de toute nature afférents à son lot (T.L.E....)

Assurances :

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Réserves sur les équipements communs :

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement, pour la desserte des lots qui pourraient être créés ultérieurement en extension. Il se réserve la faculté d'utiliser l'ensemble de ces équipements pour toutes réalisations qui seraient ultérieurement autorisées et réalisées et se réserve également le droit d'apporter à ces équipements toutes les modifications qui seraient nécessitées par ces nouvelles autorisations. Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à ces utilisations ou/et modifications.

Réalisation des travaux de construction :

L'acquéreur avant tout projet de construction devra s'assurer que la construction prévue correspond au règlement du P.L.U.

Il devra solliciter et obtenir son permis de construire auprès des administrations intéressées.

Il devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (assainissement, eau, électricité, gaz, ...) de sa construction sont compatibles avec les réseaux existants créés par le lotisseur.

Chaque lot devra, si besoin est, supporter gratuitement toute servitude de passage et d'entretien des divers réseaux créés ou à créer, nécessaires à la desserte du lotissement.

Avant tout commencement de travaux, l'acquéreur ou son constructeur devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis, et vérifier si l'espacement entre bornes correspond aux cotes figurant sur le plan remis à l'acquéreur.

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement, à l'égard des autres propriétés, de réparer tous désordres aux voies, trottoirs et clôtures.

Il lui est interdit de créer par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies inférieures ou les voies hors lotissement : tous les matériaux de construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais à l'extérieur (lot voisin, chaussée ou trottoir).

Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction.

A l'ouverture du chantier, l'accès de son terrain par les engins nécessaires à la construction sera impérativement protégé.

Pendant toute la durée des travaux, le trottoir (depuis la bordure jusqu'à 50 cm à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantiers) devra être protégé par un lit de bastinges liés entre eux. L'ouverture du chantier ne sera autorisée que dans ces conditions. Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis-à-vis des autres propriétaires.

Le roulage et le stationnement des véhicules lourds est interdit sur les trottoirs (dommages éventuels aux trottoirs mais aussi aux réseaux souterrains).

La voirie devra rester propre.

Toute dégradation résultant du non respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des propriétaires quant aux réparations à effectuer.

Frais et Charges :

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors de la construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs et fournisseurs.

Modifications des documents du lotissement :

Lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement ou les 3/4 au moins des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Commune de Migennes



Lotissement communal Parc d'activités du Canal de Bourgogne



REGLEMENT

Février 2007

IRIS Conseil

Bureau d'Etudes Techniques

856, route de Tarare

69400 GLEIZE

Tél. 04 74 02 55 97

Fax. 04 74 65 94 76

COMMUNE DE MIGENNES

Lotissement communal Parc d'activités du Canal de Bourgogne

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.01 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement B situé dans la Zone d'Activités des Grosses Terres Nord au sein du Parc d'Activités du Canal de Bourgogne, situé sur le territoire de la commune de MIGENNES (89), tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 1.02 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MIGENNES, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 septembre 2006.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location des lots, par voie de reproduction intégrale.

Article 1.03 Destination des lots

Le terrain loti est situé sur la commune de Migennes, cadastré section D et E pour une contenance d'environ 14 hectares. Le lotissement est localisé à l'est de l'entrée de la ville, au sein du Parc d'activités du Canal de Bourgogne.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

Surfaces communes :

- voirie, trottoirs, accès parcelles = 4 850 m²
- bassin BR2 et chemin d'entretien = 3 575 m²
- bassin BR3 et chemin d'entretien = 2 350 m²
- chemins d'eau = 7 700 m²
- espaces verts = 31 058 m²

Cession gratuite au bénéfice d'une collectivité (néant).

Deux ilots à bâtir destinés à la réalisation de constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et de service (pouvant inclure des restaurants). L'ilot 1 situé au Nord a une contenance cadastrale de 48 845 m² (dont 20 115 m² correspondent à une zone archéologique à fouiller) et sera divisible au maximum en 10 lots à bâtir. L'ilot 2 situé au Sud a une contenance cadastrale de 42 164 m² et sera divisible au maximum en 10 lots à bâtir.

Article 1.04 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré dans le respect de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1.05 Subdivision des lots

La surface ou le nombre des lots à bâtir pourront être adaptés au fur et à mesure des besoins sans qu'il y ait lieu à demander d'arrêté modificatif de lotissement. Les nouveaux lots ainsi créés par division des îlots devront respecter les règles d'urbanisme de ce présent règlement.

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

La commune de Migennes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 13 septembre 2006.
Le lotissement communal se situe sur des terrains classés en zone 2 NAb.

Le règlement applicable au projet est celui du Plan Local d'Urbanisme complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.

Article 2.01 à Article 2.13

Identiques aux dispositions contenues dans le P.L.U.

Article 2.14 Possibilité maximales d'occupation du sol

La répartition de la Surface Hors Œuvre Nette sur chacun des ilots est définie ci-après :

	Superficie	SHON
Ilot Nord	48 845	48 845
Ilot Sud	42 164	42 164
	91 009	91 009

Article 2.15 Dépassement du C.O.S.

Identiques aux dispositions contenues dans le P.L.U.



Commune de Migennes
Département de l'Yonne

Plan Local d'Urbanisme

Approbation du P.L.U. par DCM du 13 septembre 2006
Révisé et modifié par DCM du 12 décembre 2007

3 - Règlement

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle peu ou pas équipées où l'urbanisation est prévue à terme. Elle est destinée aux activités (industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires) nuisantes ou non.

Cette zone est constructible sous réserve que les équipements liés à la viabilisation soient réalisés ou en passe de l'être.

Dans cette zone, toute opération doit s'intégrer dans une opération d'ensemble favorisant notamment une cohérence du type d'habitat, des diverses dessertes, de la composition des parcelles...

En l'absence d'études spécifiques, les règles de recul de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur les zones 2AU le long de la déviation de la RD 943 ainsi que sur les zones 2AUa, 2AUc, et 2AUd.

Le secteur 2AUa

Il s'agit d'un secteur exclusivement affecté aux activités artisanales, commerciales et tertiaires.

Le secteur 2AUb

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future de la zone 2AU, destiné à accueillir à court ou moyen terme des activités industrielles, artisanales, et de services, nuisantes ou non.

Le secteur 2AUc

Il s'agit d'un secteur réservé aux gens du voyage. N'ayant pas un règlement particulier, ce sont les règles de la zone 2AU qui s'appliquent.

Le secteur 2AUd

Il s'agit d'un secteur concerné par la loi Barnier. Son urbanisation future nécessitera un Plan d'Aménagement d'Ensemble et une étude « entrée de ville » relatif à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. N'ayant pas un règlement particulier, ce sont les règles de la zone 2AU qui s'appliquent.

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

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions mentionnées à l'article 2AU.2.
- 2 - Toute création d'emprise au sol dans la zone inondable dite « zone rouge » (définie dans le PPRi) et tout remblaiement de terrains ayant pour effet de diminuer la capacité d'écoulement des crues est interdite sauf mesures compensatoires déterminées dans le règlement du PPRi.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les dépôts de véhicules, ferrailles ou déchets.

Le secteur 2AUa

- Les activités agricoles.
- Les constructions à usage industriel.

Le secteur 2AUb

- Les activités commerciales.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Toute construction, opération ou lotissement doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- 2 - Toute construction ne peut s'implanter que sur un terrain viabilisé ou en passe de l'être.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation doivent être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- 4 - Les installations et travaux définis à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Le secteur 2AUb

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de services et de restauration respectant le schéma d'organisation d'ensemble du secteur défini dans le plan de zonage et dans le rapport de présentation.
- Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités, sauf si des raisons techniques imposent une autre disposition.
- Les constructions d'intérêt général (bâtiments techniques, station d'épuration, postes de transformation, château d'eau, constructions publiques, etc.) ainsi que les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur et qu'ils s'insèrent dans son plan d'ensemble.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

- Les opérations autorisées peuvent concerner des installations classées à condition qu'elles n'entraînent, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens dans le reste du secteur.

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

Le secteur 2AUc

Sont autorisées :

- Les constructions liées à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des caravanes.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Ainsi les accès de toute construction ou installation doivent être aménagés afin de ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus de deux accès sur la même voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

5 - Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

6 - L'accès direct à la déviation de la RD 943, entre les PR 31+000 et PR 38+700, est interdit.

Le secteur 2AUa

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Ils seront interdits le long de la RD943 et sur la rocade.

- Les limites entre l'espace piétonnier et l'espace automobile doivent être clairement marquées. L'espace piétonnier ne doit pas être au total inférieur à 2 mètres de largeur.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par des canalisations devant assurer un débit minimum de 35 litres/seconde pour permettre l'alimentation simultanée d'au moins deux poteaux d'incendie conformes à la norme NFS 61-213, à une pression statique supérieure à 1 bar.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissements.

2.1 - Eaux usées

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux industrielles dans les réseaux publics est subordonnée d'une part à autorisation formelle et d'autre part à la signature d'une convention de déversement. Cette évacuation sera réalisée après mise en place d'un prétraitement à définir avec le gestionnaire en fonction des caractéristiques des eaux industrielles et des capacités épuratoires des ouvrages de la collectivité (CCAM).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'évacuation des eaux pluviales en provenance des aires de stationnement pourra être subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le secteur 2AUb

- Evacuation des eaux pluviales non polluées :

La collecte des eaux pluviales non polluées (toitures et terrain naturel) se fera grâce à des fossés drainant paysagers (chemins d'eau) appartenant au domaine communal.

- Traitement des eaux pluviales des surfaces à risques :

Les eaux de ruissellement des surfaces dites à risques (parkings et voiries) seront obligatoirement traitées au niveau qu'il convient (désuilage, débouage, dégrillage, etc...) avant de rejoindre le réseau collectif. Ces ouvrages seront exploités conformément à la loi sur l'eau et à la charte de qualité établie pour le secteur.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée.

Les antennes de radio-télévision et les paraboles sont, dans la mesure du possible, placées dans les combles pour ne pas porter atteinte à l'environnement au paysage et à l'architecture. Elles sont interdites en façade et balcon.

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière, sauf pour le secteur 2AUb.

Le secteur 2AUb

- Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions devront s'implanter à :

- 75 mètres de l'axe de la RD. 943 et de l'axe de la rocade Nord conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
 - 16 mètres minimum de l'axe de la desserte interne principale.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs et publics d'infrastructure et de superstructure, à condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et qu'ils présentent une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Les bâtiments constituant le premier front bâti le long de la RD943, devront être orientés de préférence de façon parallèle à cette voie ou, à défaut, de façon perpendiculaire. Le long de la rocade, les bâtiments constituant le premier front bâti seront implantés de préférence de façon perpendiculaire à cette voie ou, à défaut, de façon parallèle.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative sous réserve de la création d'une zone non aedificandi de 5 mètres pour les zones industrielles et de 4 mètres pour les zones artisanales, sur 3 côtés au moins. En cas de construction en limite de propriété sur le 4^{ème} côté, il y a lieu d'ériger un mur coupe-feu 2 heures (ce degré coupe-feu pourra être porté à 3 ou 4 heures en fonction des risques présentés par l'activité des établissements), non porteur, dépassant d'un mètre en toiture et de 0,50 mètre en façade.

Le secteur 2AUb

- Les constructions devront être implantées à 7 mètres au moins des limites séparatives pour permettre de localiser des plantations d'arbres de hautes tiges à 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 mètres minimum.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain. Elle pourra être réduite dans le cas où la surface non construite ne serait pas compatible avec l'activité à laquelle est destinée la construction et la surface à réserver au stationnement des véhicules.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Les dispositifs techniques sont autorisés sur le toit, à condition que leur impact visuel soit traité (réalisation d'un acrotère de 0,50 à 1mètre de hauteur sur tout le pourtour du bâtiment par exemple) ou qu'ils constituent un élément de différenciation architecturale de qualité (formes, peinture, revêtement). Ces dispositifs doivent être regroupés, sauf impossibilité technique.

Hauteur maximale

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 20 mètres au faitage. Cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

Dans les zones inondables, le niveau de plancher comportant des postes de distribution (eau, gaz, électricité) sera fixé au-dessus du niveau des inondations lui-même déterminé dans le règlement du PPRi.

Le secteur 2AUb

- Le long de la rocade et de la RD943, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres dans une bande de 15 mètres de profondeur démarrant au front bâti.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Dimensions et aspect des soubassements

Le niveau du sol du rez-de-chaussée doit correspondre au niveau moyen du sol naturel.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :

- Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 15 %.
- Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

2 - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect.

Les façades de longueur supérieure à 25 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

3 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les bardages autres que pré-laqués ou à clin ;
- les plaques ondulées.

4 - Couleurs

Une large palette de couleur peut être utilisée à condition d'éviter le blanc pur et les tons vifs. La dominante doit être soutenue.

Les bois et fers doivent être peints, patinés ou traités.

Le secteur 2AUb

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- La façade des bâtiments constituant le premier front bâti visible depuis la RD943 et la rocade devra être architecturée (conformément aux indications du document graphique).

- La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans les gammes de couleurs pasteltes. 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 (5%).

5 - Toitures

La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, type coques aciers ou en béton de grandes portées, pour des usages industriels ou artisanaux et pour les bâtiments d'intérêt collectif sont admises.

Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction, ou si elles sont plantées.

6 - Clôtures le long du domaine public

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de parcelle. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des murs, soit par des éléments à claire-voie en bois, en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur moyenne n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur de la clôture pour les murs bahut.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, de béton mince et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

Le secteur 2AUb

- Les clôtures, quand elles sont nécessaires, devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage (de type grillage à mailles soudées de teinte bleu-vert) doublé ou non de haies vives.

- Les portails roulants qui fermeront les accès devront permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voirie (entrée décalée).

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Surface de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, pour les entrepôts et autres bâtiments requérant du stockage et de la manutention, des dégagements suffisants en dehors des voies publiques, pour permettre l'aménagement d'aires de stationnement permanentes pour les véhicules de transport des entreprises, de leur personnel, de la clientèle, et des aires d'évolution et de travail nécessaires aux chargements et aux déchargements (le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 1 place pour 150 m² de surface hors œuvre nette).
- Pour les commerces : une place de stationnement par 50 m² de SHON (prévoir une zone de manœuvre et de déchargement).
- Les réserves pour stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager des aires d'évolution ne présentant qu'un nombre limité d'accès sur la voie publique ou même un seul accès si les nécessités de circulation et de stationnement le justifient.
- Les espaces de stationnement doivent être soustraits au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

2 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le secteur 2AUb

- La marge de recul non-aedificandi le long des voies pourra être utilisée pour des parcs à voitures, sous réserve du respect des dispositions du schéma d'aménagement global défini dans le plan de zonage, sauf le long de la RD943 et de la rocade.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de hautes tiges et d'essences locales par 200 m².

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

Le secteur 2AUb

A l'échelle du secteur, les espaces verts devront représenter 25% de la superficie. A l'échelle de chaque parcelle, un coefficient d'espaces verts de 15% minimum est exigé. Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence de végétaux obligatoire). Ne sont pas considérés comme espaces verts les stockages ainsi que les parkings imperméabilisés et voiries diverses. On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, et arbustes d'essence locale.

Un traitement architectural et paysager de qualité dans les zones de parkings permet de les estomper par la mise en place de bandes plantées, de massifs d'arbres et d'arbustes par exemple (sans arbre isolé de préférence).

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone ainsi que les aires de stockage extérieures.

Tout projet devra comporter un relevé des plantations existantes et devra indiquer les mesures prises pour assurer la conservation de la végétalisation existante ou si cette dernière s'avérait impossible, leur remplacement. Les dossiers de permis de construire devront comporter le projet complet des plantations prévues.

Pour les lots industriels livrés déjà boisés, le boisement devra être maintenu dans tous les espaces libres de construction. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un projet de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Les espaces boisés à protéger, inscrits au plan de zonage, doivent être préservés. Si, lors de leur entretien, de nouvelles plantations font place à d'anciennes en mauvais état, celles-ci devront pouvoir s'intégrer au paysage existant et respecter les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.