

COMMUNE DE BRAY-SAINT AIGNAN (45)

Aménagement de la zone d'activités « Les Ajeaunières »

PA-10a



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

A. OBJET DU RÈGLEMENT – DOCUMENT D'URBANISME	4
B. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU RÈGLEMENT DU PLU DANS LE PÉRIMÈTRE DU LOTISSEMENT	4
C. RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT PAR ARTICLE	5
1 ARTICLE AUI1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITES	5
2 ARTICLE AUI2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS	6
3 ARTICLE AUI3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
4 ARTICLE AUI4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	7
5 ARTICLE AUI5 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE	10
6 ARTICLE AUI6 – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE	13
7 ARTICLE AUI7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	14
8 ARTICLE AUI8 – STATIONNEMENT	17
9 ARTICLE AUI9 – CONDITIONS DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	20
10 ARTICLE AUI10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	20





OBJET DU RÈGLEMENT – DOCUMENT D'URBANISME

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'**architecture**, à l'**urbanisme** et à l'**environnement** des constructions à édifier sur cette zone d'activités.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie de la zone d'activités

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.

La commune de BRAY-SAINT AIGNAN (45) est régie par un P.L.U.

Les prescriptions applicables sur cette zone d'activités sont conformes à celles définies sur le P.L.U de Janvier 2021 pour les zones AUI.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU RÈGLEMENT DU PLU DANS LE PÉRIMÈTRE DU LOTISSEMENT

L'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme dispose que :

Le dossier de la demande de Permis d'aménager constituant un **lotissement** au titre de l'article R.442-1 CU est « s'il y a lieu, **complété par (...) un projet de règlement**, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ».

Le présent règlement consiste en des dispositions complémentaires au règlement du PLU en vigueur. Elles portent sur **les articles AUI 1 à AUI10.**

Le Visa de l'urbaniste en chef de la zone est une pièce à part entière nécessaire à la complétude du dépôt du permis de construire.



RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT PAR ARTICLE

1 ARTICLE AUI1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITES

RAPPEL DU PLU :

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUI2.
- 1.2 Les constructions à usage industriel, commercial et les entrepôts sauf celles visées à l'article AUI2.
- 1.3 Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.
- 1.4 En secteur AUIa :
 - Dans la marge de recul de 29 mètres depuis l'axe de la RD 952, figurant au plan de zonage tout bâtiment.
 - Dans les marges de recul des 24 mètres figurant aux plans de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers, au stationnement du transport public (arrêt de bus) et aux circulations douces.
 - Entre la marge de recul de 24 m figurant aux plans de zonage et la marge de recul de 29 mètres depuis l'axe de la RD 952, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers composés d'une strate arbustive et arborée.
- 1.5 En secteur AUIb :
 - Dans la marge de recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD 952, figurant au plan de zonage, tout bâtiment.
 - Dans les marges de recul des 24 mètres figurant aux plans de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers et aux circulations douces.
 - Entre la marge de recul de 24 m figurant aux plans de zonage et la marge de recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD 952, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers composés d'une strate arbustive et arborée.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Néant



2 ARTICLE AUI2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

RAPPEL DU PLU :

Sont admises dans toutes la zone, hormis dans les marges de recul définies aux plans de zonage :

- 2.1 Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.3 Les constructions et installations des services publics ou d'intérêt général.
- 2.4 La construction d'une surface de vente uniquement pour des produits liés à l'activité de l'entreprise.
- 2.5 les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal affiliées à l'industrie et à usage d'entrepôt sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les nouvelles constructions à destination d'activités de service ou de bureaux.
- 2.6 Les dépôts et le stockage liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit à condition de ne pas être visible depuis le domaine public ou de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de garantir leur insertion paysagère.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Quel que soit le bâtiment, celui-ci devra faire l'objet d'un aménagement paysager afin de garantir son insertion paysagère. Cette note spécifique fera partie intégrante du PC.



3 ARTICLE AUI3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

RAPPEL DU PLU :

- Il n'est pas fixé de règle.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Néant

4 ARTICLE AUI4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

4.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement

RAPPEL DU PLU :

4.1.1 Dispositions générales

- Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, et aux emprises publiques.

4.1.2 Règles d'implantation

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.3 Implantation vis-à-vis de la RD952

- En secteur AUIa : les bâtiments devront être implantés en limite ou au-delà de la marge de recul des 29 mètres depuis l'axe de la RD 952 figurant aux plans de zonage.
- En secteur AUIb : les bâtiments devront être implantés en limite ou au-delà de la marge de recul des 35 mètres depuis l'axe de la RD 952 figurant aux plans de zonage.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité définie dans le PA10a : Règlement graphique



4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RAPPEL DU PLU :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Les constructions devront être implantées dans la zone de constructibilité définie dans le PA10a : Règlement graphique

4.3 Hauteur maximale des constructions

RAPPEL DU PLU :

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Cette hauteur est fixée à :

- 7 mètres en secteurs AUIa et AUIb,
- 12 mètres en secteur AUIc.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol 'projet' avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



4.4 Emprise au sol

RAPPEL DU PLU :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :**Coefficient de ruissellement :**

- Le coefficient de ruissellement de la parcelle ne devra pas excéder 80%.
- Chaque preneur devra fournir une note de calcul sur le coefficient de ruissellement de sa parcelle en respectant les coefficients suivants :

Typologie de surface Disposé sur sol perméable et à faible pente (<2%)	Coefficient
Toiture non stockante	0.95
Toiture stockante et végétalisée (substrat végétal 5cm)	0.90
Toiture végétalisée (substrat végétal 10cm)	0.80
Toiture végétalisée (substrat végétal 15cm)	0.70
Toiture végétalisée (substrat végétal 20cm)	0.60
Enrobés, Émulsions	0.90
Enrobés drainants sur grave concassée ou roulée >20mm	0.20
Béton	0.90
Béton poreux sur grave concassée ou roulée >20mm	0.20
Stabilisé	0.75
Calcaire sablé	0.80
Pavés collés	0.85
Pavés à joints larges	0.65
Pavés à joints enherbés	0.45
Grave concassée	0.55
Grave concassée (>5mm)	0.30
Grave roulée (>5mm)	0.20
Agrégats résineux	0.30
Structure alvéolaire végétalisée	0.20
Structure alvéolaire minéralisée (grave non concassée)	0.15
Sol nu	0.45
Espace vert aménagé (aire de jeux, de pique-nique, ...)	0.35
Forêt, bois (pente faible à moyenne)	0.10
Prairie naturelle	0.15
Pelouse	0.15
Noüe, fossé, bassin sec (pour leur surface en eau)	0.85



5 ARTICLE AUI5 - QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

5.1 Prescriptions générales

RAPPEL DU PLU :

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

Le blanc pur, les tonalités vives ou brillantes sont interdites.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

Sobriété de forme et de couleurs



Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes, doit être composées de **volumes très simples et identifiables** exprimant leurs fonctions. Un **ordonnement général sera privilégié** au détriment de gestes anecdotiques. A ce titre, ils devront **éviter la juxtaposition de formes complexes et injustifiées**.



Pour les bâtiments, les principes suivants seront respectés:

- harmonie des couleurs avec le site (teintes sombres),
- les annexes devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Les façades, dans leur ensemble, seront traitées avec égale qualité.



- Les locaux et installations techniques sont traités selon les principes énoncés pour l'aspect des constructions.



5.2 Façades

RAPPEL DU PLU :

5.2.1 Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Toutefois, les tonalités vives peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

5.2.2 Constructions et annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation (vent, ensoleillement), leur implantation et leur accès. Si la façade principale doit faire l'objet d'un traitement architectural particulier, l'ensemble des autres façades (quel que soit leur fonction) sera traité dans un même souci de qualité.

- Pour chaque nouveau projet, elles devront s'harmoniser avec les façades voisines existantes, soit en reprenant certains éléments, soit en utilisant des éléments de modénature compatibles entre eux afin d'éviter une rupture de style.
- Les pastiches et imitations de style architecturaux sont interdits. (Briquette décorative, faux moellons, faux bois, frontons à colonnade...)
- L'utilisation du bois naturel en bardage est recommandée pour la façade principale.
Cette utilisation est admise pour les annexes

Les RAL autorisés sont les suivants :

- RAL 6015
- RAL 7016
- RAL 7009
- RAL 7021
- RAL 7010
- RAL 7022
- RAL 7011
- RAL 7024
- RAL 7012
- RAL 7043
- RAL 7013
- RAL 8019
- RAL 7015
- RAL 9004

RAL 6015					
RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015
RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7024	RAL 7043	
RAL 8019					
RAL 9004					



PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES (suite) :

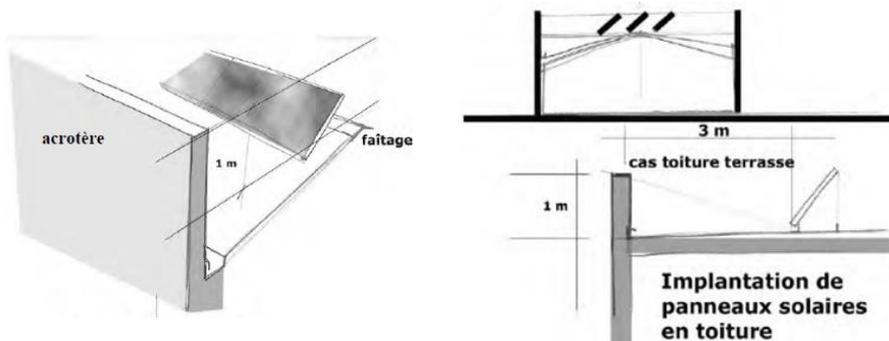
- Les matériaux utilisés pour le traitement principal des volumes seront limités au nombre de trois (y compris le verre).
- L'utilisation de panneaux ou de cellules photovoltaïques en façade est autorisée sous conditions :
 - L'utilisation de ce type de procédé doit être réalisé à l'échelle de la façade concernée,
 - En cohérence avec le reste du traitement architectural du bâtiment (volumétrie, toiture, choix des matériaux et des couleurs, ...)

5.3 Toitures**RAPPEL DU PLU :**

Les tuiles, les ardoises et les matériaux similaires assimilant le bâtiment à une construction d'habitation **sont proscrits.**

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Les panneaux solaires en toiture sont autorisés à condition de respecter le schéma s'implantation suivant :



- Les toitures pourront être le support d'une installation solaire type panneaux photovoltaïques. Dans ce cas-là, cette installation solaire devra faire partie intégrante de la conception générale du bâtiment (ex. : sur-toiture, ...).
- Elles seront traitées en toiture plate type toiture-terrasse accessible ou non, constituant la « cinquième » façade du bâtiment.
- Les toitures à pente pourront être tolérées à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les toitures pourront être végétalisées. Si le choix se porte sur une toiture végétalisée, une attention particulière devra être portée à son entretien.



RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES :

Il est préférable d'éviter des gardes corps en haut des toitures visibles depuis l'extérieur des bâtiments. Pour ce faire, la remontée des acrotères de 1m au-dessus du plancher des toitures terrasse est fortement préconisées.

5.4 . Clôtures

RAPPEL DU PLU :

5.4.1 Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de haie végétale,
- de grilles ou grillages rigides soudés.

5.4.2 Le portail d'accès pourra être accompagné d'un muret maçonné n'excédant pas la hauteur du portail.

5.4.3 Les plaques en soubassement sont interdites.

5.4.4 La hauteur maximale des clôtures sera égale à 2 mètres.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Les clôtures et portails seront obligatoirement de couleur Gris Anthracite (RAL 7016)
- Les portails seront sobres d'aspect plein ou à barreaudage simple
- La hauteur des portails et clôtures sera égale à 2m strict

6 ARTICLE AUI6 – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

RAPPEL DU PLU :

Sans objet



7 ARTICLE AUI7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DU PLU :

Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10% de la surface du terrain concerné par le projet.

Dans la marge de recul des 24 mètres et des 15 mètres figurant aux plans de zonage, des aménagements paysagers devront être réalisés et constitués par :

- une bande paysagère qui se composera d'une haie d'essences locales avec une strate arborée et une strate arbustive variées.
- Des bouquets d'arbres et des espaces engazonnés.
- Dans la zone tampon figurant au plan des Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'espace paysager situé en bordure Est de la zone devra être constitué d'une strate arbustive et d'une strate arborée.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

Suivant le PA10a : Règlement graphique, les zones de plantations obligatoires sont référencées .



- Les essences de plantations seront de type forestier suivant la liste ci-dessous
 - Densité haie : Plantation ou quiconque tous les 60cm
 - Densité bande arbustive forestière : 1U/m²
 - Densité : un arbre tous les 100m² dans une bande de 20m en devanture du lot (accès principal)

- Les espaces paysagers obligatoires seront constitués d'une strate arbustive et d'une strate arborée
 - Densité de la strate arbustive: 1 plant /m²
 - Densité de la strate arborée: 1 arbre /100m²



PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES (suite)

Les essences des végétaux

PALETTE VÉGÉTALE – ARBRES DE MOYENNE HAUTEUR & ARBUSTES (1/2)



Saucy cendré (*Salix cinerea*)



Charme (*Carpinus betulus*)

PALETTE VÉGÉTALE – ARBRES DE MOYENNE HAUTEUR & ARBUSTES (2/2)



Noisetier (*Corylus avellana*)

H x l adulte : 6 x 5 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Dressé. Intérêt hivernal. Comestible. Haie, fruitière.



Aubépine (*Crataegus monogyna*)

H x l adulte : 10 x 8 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, pauvre, même calcaire, sec à modérément humide. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Arrondi. Intérêt printanier, automnal. Plante médicinale, odorante. Haie, plante bonicaillable.



Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

H x l adulte : 1 x 1 m

Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, pauvre, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage semi-persistant. Port Buissonnant. Mellifère, toxique, odorante. Haie.



Prunellier (*Prunus spinosa*)

H x l adulte : 4 x 4 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Intérêt printanier, automnal. Mellifère, comestible, toxique. Haie, fruitière.



Aulne (*Alnus glutinosa*)

H x l adulte : 12 x 5 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, pauvre, sans trop de calcaire, humide à trempé. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Conique large. Intérêt printanier, hivernal. Plante médicinale.



Hêtre (*Fagus sylvatica*)

H x l adulte : 20 x 10 m

Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, même calcaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Plante médicinale. Haie, plante bonicaillable.



Frêne (*Fraxinus excelsior*)

H x l adulte : 30 x 20 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, même calcaire, frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Plante bonicaillable.



Tremble (*Populus tremula*)

H x l adulte : 20 x 10 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, humifère, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Intérêt automnal.

PALETTE VÉGÉTALE – ARBRES DE GRANDE HAUTEUR (2/2)



Chêne sessile (*Quercus petraea*)

H x l adulte : 30 x 25 m

Exposition au soleil. Sol léger, acide (non calcaire), pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Intérêt automnal.



Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

H x l adulte : 35 x 25 m

Exposition au soleil. Sol ordinaire, sans trop de calcaire, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Plante bonicaillable.



Saucy blanc (*Salix alba*)

H x l adulte : 25 x 10 m

Exposition au soleil. Sol lourd, pauvre, frais à humide. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Étalé. Plante médicinale.



Orme (*Ulmus minor*)

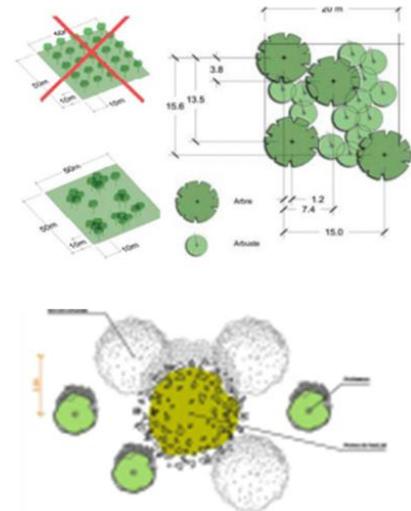
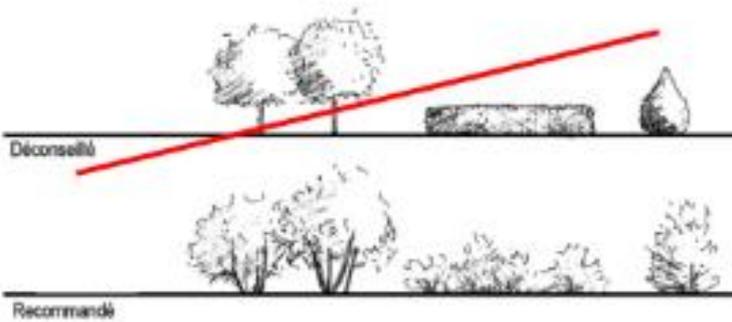
H x l adulte : 30 x 20 m

Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol ordinaire, humifère, pas trop sec à frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
Feuillage caduc. Port Ovale. Plante médicinale.



PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES (suite)

- *Eviter les alignements et préférer les arbres aux ports en cépées, troncs multiples ou touffe (pas de tige)*
- *Les traitements chimiques sont proscrits.*
- *Les tailles seront limitées au minimum et ne seront ni trop rigides, ni trop formelles : privilégier les ports naturels*



- *A la plantation, sélectionner des végétaux aux ports libres et éviter les cultivars et hybrides (sauf fruitiers)*
- *Les haies monospécifiques sont proscrites*

RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES :

- **Une bande de plantations est préconisée à 5m des limites séparatives à l'intérieur de la zone d'activités (cf : PA10a : Règlement graphique)**
- **Une gestion différenciée est préconisée**

La mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts s'appuiera autour des principes suivants :

- Sectoriser les espaces verts en discernant, selon leurs vocations, les secteurs à entretenir avec un soin particulier (entrée, ...) les secteurs pouvant être entretenus moins régulièrement (talus, ...) et les espaces avec un entretien minimum (cordon boisé, ...).

- Choisir des espèces végétales résistantes et adaptées aux conditions du milieu où elles seront plantées (luminosité, humidité, gel, substrat, associations végétales, volume à l'âge adulte,...) et ne nécessitant pas d'arrosage ni d'entretien particulier (pas de terre de bruyère, ...).

- Privilégier la fauche tardive annuelle ou bisannuelle des espaces nécessitant peu d'entretien plutôt qu'une tonte régulière



8 ARTICLE AUI8 – STATIONNEMENT

RAPPEL DU PLU :

8.1 Prescriptions générales

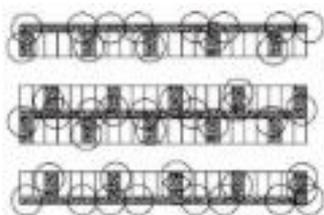
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques.

8.2 Règles applicables à chaque type de constructions

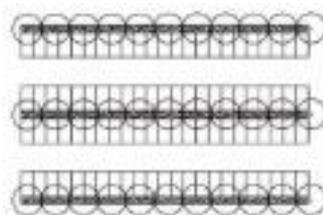
Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. Les espaces de stationnement pour toute construction ou installation à usage commercial représentent au maximum 75% de la surface de plancher de l'opération commerciale.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Les aires de stationnement participent à la qualité de l'aménagement de la parcelle, ainsi elles ne doivent pas être pensées dans un esprit d'espace résiduel. Il est préconisé de mutualiser les parkings. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur la parcelle au profit d'une seule unité de parking sur la parcelle.
- D'une façon générale, les aires de stationnement devront s'organiser de manière à être les moins visibles possible depuis les espaces publics. Elles s'implanteront ainsi de manière privilégiée au cœur de lots (à l'arrière des façades bâties) ou/et en limites séparatives.



Implantations recommandées

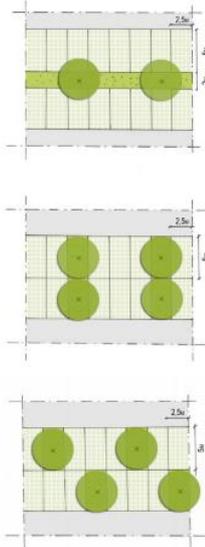


Implantations interdites

- Tous les espaces de stationnement devront être accompagnés de plantations, tant pour l'ombrage que l'intégration paysagère. Ils comprendront au minimum un bosquet arboré pour 4 places, et au moins 1 arbre pour 4 places. (1 arbre pour 100m²)



Exemple de principe d'aménagement paysager du stationnement



- Cet aménagement paysager du parking devra s'inscrire dans la continuité paysagère de la parcelle. Eviter les grands alignements de places de stationnement et d'arbres et préférer une alternance de 4 places, 1 arbre.

- Les plantations seront des arbres au port libre, en cépée ou troncs multiples, comme dans le reste de la zone d'activités. Cette typologie est connotée plus naturelle qu'urbaine, ce qui permettra une plus grande intégration paysagère. Ces arbres pourront être accompagnés des autres strates végétaives pour plus de densité et de diversité

- Afin de diminuer les surfaces permanentes dédiées au stationnement, un espace de stationnement en herbe pourra être ouvert ponctuellement au stationnement lors d'évènements nécessitant une capacité de stationnement important.
- Pour être cohérent avec les principes de développement durable, il faudra privilégier les modes de déplacements doux et les transports en commun et réduire la taille des parkings, en évitant au maximum les revêtements imperméables.



8.3 Aire de stationnement pour véhicules propres

RAPPEL DU PLU :

Il sera exigé de mettre à disposition une zone de stationnement pour les véhicules propres.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- néant

8.4 Dispositions relatives aux cycles

RAPPEL DU PLU :

Il sera exigé de prévoir une surface ou un local pour le stationnement des cycles.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- néant



9 ARTICLE AUI9 – CONDITIONS DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RAPPEL DU PLU :

- 9.1 Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
 - assurer la visibilité au droit de ces accès.
- 9.2 Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.
- 9.3 Concernant l'accès à partir de la RD 952 :
- Aucun accès direct n'est autorisé à partir de cet axe.
 - L'accès se réalisera selon un seul carrefour central tel que le figure les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Les accès au lot sont réglementés suivant le règlement graphique

10 ARTICLE AUI10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RAPPEL DU PLU :

10.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles.

Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.



10.2 Assainissement

10.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs ne sont pas autorisés en périmètre de captage. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

10.2.2 Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur. Ces dispositifs ne sont pas autorisés en périmètre de captage.

10.2.3 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est **interdite**. Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives seront collectées et dirigées vers le milieu récepteur.

10.3 Desserte électrique et télécommunication (aérienne et numérique)

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

- Néant

