

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

Caractère et vocation de la zone 1AUx

La zone 1AUx correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, peu ou non équipée, et destinée principalement à l'implantation d'activités économiques. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent plan local d'urbanisme, sous la forme de permis de construire, de lotissement ou de ZAC, et sous réserve des éléments nécessaires à l'urbanisation des terrains.

La zone de l'Ecopôle dispose d'une Charte environnementale qui devra être prise en compte.

La zone 1AUx comporte 3 secteurs :

- ❑ Le **secteur 1AUXa** correspond au territoire situé au Sud de la voie Paul Delouvrier, à proximité du secteur des Chevrons, et est destiné à l'implantation d'une plateforme à vocation d'activités économiques, dont de logistique. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 14 décembre 2010 définit un périmètre de danger autour de la SOGIF : un cercle de 270 m de rayon localisé au centre de la fosse de rétention commune aux stockages B04 et B05 (reporté au plan 3-1-2).

Le secteur 1AUXa est concernée par la zone réglementaire « r »: ce périmètre admet uniquement l'accueil d'activités industrielles compatibles avec l'activité de la SOGIF.
- ❑ Le **secteur 1AUXb** couvre les terrains situés entre la ferme de Chaintreaux et la voie Paul Delouvrier. Ce secteur, essentiellement dédié à l'accueil d'activités économiques, est destiné à recevoir des activités mixtes industrielles, artisanales, de bureaux, de services et de commerces.
- ❑ Le **secteur 1AUXc** correspond, au Nord du territoire communal, au secteur du futur Ecopôle de Sénart. Ce secteur accueillera des activités économiques prioritairement dans le domaine des éco-activités et des éco-filières dans le cadre de la ZAC dite « le Charme ». Au sein des éco-filières, les éco-activités produisent des biens et des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les impacts environnementaux tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol, la gestion des déchets, du bruit, des écosystèmes, relevant des questions liées au changement climatique (utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables, réduction des gaz à effet de serre). Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.
- ❑ Le **secteur 1AUXd** correspond au territoire situé au Sud de la voie Paul Delouvrier (RD 402), extrémité Est de la ZAC du Parc d'Arvigny, destiné à l'implantation de

plates-formes à vocation d'activités économiques, dont de la logistique. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Sous forme d'opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à son urbanisation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUx 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Dans toute la zone 1AUx

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure autres que ceux énumérés à l'article 1AUx2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article 1AUx 2,
- Les constructions provisoires ou précaires (modulaire...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article 1AUx 2,
- Les branchements aéro-souterrains d'une durée supérieure à celle du chantier.

En secteur 1AUxa

- Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, une partie de ce secteur est concerné par la zone « r » qui fixe les dispositions applicables :

r : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont liées directement à l'établissement SOGIF ou à des ICPE compatibles avec les risques technologiques présentés par la SOGIF ou de celle visées à l'article 2.

En secteur 1AUxb

- Les bâtiments à usage d'équipement lié aux sports et aux loisirs,
- Les constructions à usage d'entrepôt autres que celles définies à l'article 1AUx2.

Article 1 AUx 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après

Dans toute la zone 1AUx

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les équipements publics à usage collectif.
- Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment où s'exerce l'activité,
- Les constructions provisoires (modulaires dans la limite de 150 m².) indispensables au bon fonctionnement de l'activité et celles référencées à l'Article R.422-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les lignes aériennes de transport électrique à haute et très haute tension et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

En secteur 1 AUxa :

Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, la zone réglementaire « r » fixe les dispositions applicables sous conditions de la prise en compte des règles constructives définies aux chapitres 2 et 3 du règlement du PPRT.

Sont admises les quelques exceptions suivantes :

- ne pas provoquer de nouveaux risques,
- ne pas aggraver les risques existants
- ne pas augmenter l'exposition des personnes à risques.

En secteur 1AUxb

- Les constructions à usage d'entrepôt qui constituent un complément aux activités autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher constructible.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUx 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En secteur 1AUxa et 1AUxb

I - Accès

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

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre de l'opération.

Afin d'éviter les stationnements nocturnes de véhicules de type « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil des « poids lourds » hors des heures normales d'ouverture, à savoir gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.... Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il doit être aménagée une aire de parage à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Elle sera au minimum de deux emplacements.

En secteur 1 AUxa

Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, la zone réglementaire « r » fixe les dispositions suivantes :

l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation ne doit pas engendrer le ralentissement des véhicules dans la zone d'exposition aux risques, n'y favoriser le stationnement ou l'occupation du domaine public par des engins ou installation de toute nature.

II - Voirie

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,

- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (7 mètres minimum) ; Si nécessaire, des systèmes de protection appropriés (feux, balises....) seront implantés sur la voirie interne dans le cadre de l'aménagement du projet.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En secteur 1AUxc et 1AUxd

I – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 7 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

II - Voirie

Conformément à l'application de l'article R.311-4 du Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

A cet effet ;

Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défensive contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,etc.....

Aucune chaussée automobile nouvelle desservant les secteurs d'activités ne peut avoir une largeur inférieure à 7 mètres. (Les voies d'accès à l'équipement spécifique prévu à proximité de la zone naturelle de la Motte à Lieusaint et à Moissy-Cramayel pourront avoir une largeur inférieure).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article 1 AUx 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Rappel

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles devront obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré au volet paysager du futur projet de construction.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

IV – Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

Article 1 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1 AUx 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteurs 1AUxa, 1AUxb et IAUxd

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier (RD 402), une marge de recul d’au moins 30 mètres par rapport à l’axe de la voie,
- aux autres voies, une marge de recul d’au moins 10 mètres par rapport à la limite d’emprise de la voie.

Dans le secteur 1AUxc

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en respectant :

- une marge de recul d’au moins 50 mètres par rapport à l’axe de RD57 au Sud de la RN104.
- une marge de recul d’au moins 10 mètres par rapport à la limite d’emprise des autres voies.

Dans toute la zone

En cas de retrait par rapport aux voies actuelles ou futures, l’emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, aires de stationnement, dispositifs d’enseignes liés à l’activité, postes publics de transformation électrique, de gaz ou poste de gardiennage.

L’ensemble des dispositions de l’article 1AUx 6 ne s’applique pas aux équipements publics.

Article 1 AUx 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUxa

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 10 mètres.

En secteur 1AUxb

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 8 mètres minimum au droit de la baie, pour une façade comportant une ou plusieurs baies principales, et de 4 mètres pour une façade aveugle.

En secteur 1AUxc et 1AUxd

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 4 mètres dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

L'ensemble des dispositions de l'article 1AUx7 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article 1AUx 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

En secteurs 1AUxa ,1AUxc et 1AUxd

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

En secteur 1AUxb

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

Article 1AUx 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteur 1AUxa : 50 % de la superficie totale de l'unité foncière,

En secteurs 1AUxb ,1AUxc et 1AUxd : 60 % de la superficie totale de l'unité foncière,

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

Article 1AUx 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage des bâtiments

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

En secteur 1AUxa

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En secteurs 1AUxb et 1AUxc

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

En secteur 1AUxd

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère, tout ouvrage technique compris.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

Article 1AUx 11 Aspect extérieur des constructions

Dans toute la zone 1AUx

Aspect

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone, ainsi qu'une bonne intégration à l'environnement.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale, notamment pour les façades situées le long de la voie Paul Delouvrier et de la RD57.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

En secteurs 1AUxa et 1 AUxb

Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Néanmoins, si des clôtures doivent être réalisées elles devront s'intégrer dans l'environnement, s'harmoniser entre elles et composer des ensembles homogènes. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics

Article 1AUx 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagée une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes:

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Prescriptions particulières

En secteurs 1AUxa et 1AUxb

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage industriel et d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'entrepôt et de stockage de plus de 5 000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- pour toute construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

En secteur 1AUxc

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 5 000 m² et une place par tranche de 300 m² au delà.
- pour toute construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- pour toute construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

En secteur 1AUxd

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'activités
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités destinées à l'industrie (fabrication, transformation, conditionnement...),
 - 1 place de stationnement pour 300 m² de constructions destinées à la fonction d'entrepôt ou de logistique
 - 1 place pour 25 m² de surface de plancher d'activités commerciale, de service.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

- pour toute construction à usage d'artisanat :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- pour toute construction à usage de bureaux et services :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage
- pour toute construction à usage d'hôtels :
1 place de stationnement par chambres d'hôtel jusqu'à 100 chambres ainsi qu'une place pour autocar par unité de 50 chambres,
Il sera créé 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres
- pour toute construction à usage de restaurants :
1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant.
Plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres surfaces.
- Pour toute construction à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Dans toute la zone 1AUx

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cadre d'un permis d'activité intégrant la réalisation d'un pôle de services complémentaires, pouvant inclure restaurants, hôtels ou équipements collectifs divers, un foisonnement de l'ordre de 30 % des places de stationnement requises dans le cadre des activités du pôle de services sera admis.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

En cas de réalisation, sur la zone d'activité, d'un parking collectif dédié aux occupants de la zone ou en cas d'impossibilités techniques de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application de l'article L.421.3 de Code de l'Urbanisme et notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière exigible.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Toutes les constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article 1AUx 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article 1AUx 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En secteurs 1AUxa et 1AUxb

Obligation de planter

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Selon les nécessités du projet partagé, l'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaire de haies.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en espace paysager.

En secteur 1AUxc

Les espaces restés libres après installation des constructions et des aires liées à l'activité (circulation, livraison...) doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

En secteur 1AUxd

Les espaces restés libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation, les aires de stationnement et les aires de stockage extérieur, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager :

- il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m d'espace libre.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

- un espace vert périphérique devra être aménagé, à minima sous forme de haie. Il entre dans la catégorie des espaces libres définis ci-avant.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUx 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.