

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA REGION DE CONDE-SUR-MARNE

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU

Création d'une zone d'activités économiques

MISE EN COMPATIBILITE

SOMMAIRE

1. CADRE JURIDIQUE.....	3
2. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
2.1. La localisation du site	4
2.2. Le parti général de l'opération.....	4
2.3. La voirie et les réseaux	4
2.4. L'assainissement de la zone	5
2.5. Les prescriptions architecturales et paysagères	5
2.6. Les documents d'urbanisme	6
3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL.....	7
3.1. Un projet structurant pour l'agglomération	7
3.2. Les raisons du choix du site	8
4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi	10
4.1. Rapport de présentation.....	10
4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	10
4.3. Règlement littéral et graphique	12

1. CADRE JURIDIQUE

Une opération nécessitant l'acquisition de biens par voie d'expropriation doit faire l'objet d'une Déclaration d'utilité publique (DUP), portée par l'Etat dans sa phase administrative.

Cette procédure peut conduire si nécessaire à une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), à savoir une adaptation des règles et orientations du document pour permettre la réalisation de l'opération.

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme stipule ainsi :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La commune de Condé-sur-Marne dispose d'un PLUi approuvé le 10 décembre 2012 et qui a fait l'objet de deux modifications le 25 septembre 2014 et le 2 septembre 2020.

Actuellement ce PLUi n'est pas compatible avec le projet de nouvelle zone d'activités économiques de Condé-sur-Marne de la zone artisanale faisant l'objet de la demande de DUP, les terrains concernés étant classés en zone agricole. Le document d'urbanisme de la commune doit donc être mis en compatibilité.

En application du Code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité est par ailleurs soumise à évaluation environnementale (article R.104-13) et à concertation préalable (article L.103-2).

Les informations relatives à l'environnement sont ainsi contenues dans l'évaluation environnementale faisant partie intégrante du dossier de mise en compatibilité.

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet a pour objet de créer une zone d'activités économiques sur la commune de Condé-sur-Marne pour une superficie de 14,70 ha afin d'accueillir des entreprises en lien avec le monde viticole et vinicole.

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site du projet est situé au nord-ouest du village de Condé-sur-Marne et de la zone artisanale existante.



 Zone artisanale existante

 Localisation du projet

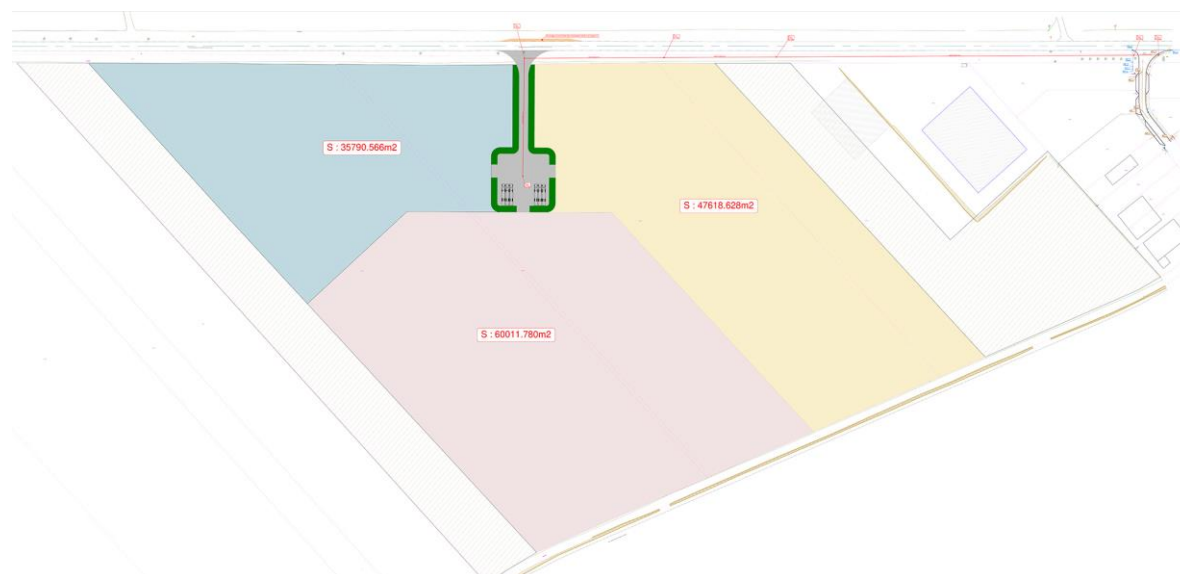
2.2. LE PARTI GENERAL DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement vise à accueillir des entreprises dans le domaine viticole et vinicole, ayant une demande foncière moyenne ou importante (2 à 7 ha) et intéressées par la proximité de la côte des Noirs et la côte des Blancs.

2.3. LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Le site est bien desservi par la RD 1 et la RD 34. L'accès à la zone se fera de façon préférentielle à partir de la RD 34 et intégrera une raquette de retournement permettant de desservir les 3 parcelles de la zone (voir page suivante).

PLAN D'AMENAGEMENT GLOBAL



2.4. L'ASSAINISSEMENT DE LA ZONE

La gestion des eaux de surface s'effectuera par des noues d'infiltrations en considération d'une perméabilité des sols très favorables et des surfaces collectées qui ne sont pas significatives.

Ainsi, la surface d'espaces paysagers sera gérée par infiltration directe des eaux et la surface revêtue par un écoulement naturel des eaux suivant une pente appliquée à cette surface vers des noues d'infiltrations.

Le dimensionnement est donc proposé sous le découpage du projet en trois bassins versants distincts : deux bassins pour la surface revêtue en enrobé (avec considération de la noue) et un bassin global pour les espaces paysagers (hors surface de noue qui collectera la surface revêtue).

2.5. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES

Les bâtiments devront s'implanter en tenant compte du relief et de l'orientation dans un souci de conception bioclimatique. Leurs volumes seront simples et les couleurs limitées à trois. Si plusieurs bâtiments doivent s'implanter sur une même parcelle, une cohérence architecturale sera recherchée entre eux. Les matériaux utilisés devront correspondre au registre industriel et contemporain (bardages métalliques ou bois, béton, verre...) ou de facture traditionnelle (pierre naturelle, brique...).

Lors de l'implantation des futures constructions, une réflexion devra être menée en matière de plantations (haies, vergers, vignes...) afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments mais aussi la biodiversité.

En particulier, les franges avec l'espace agricole devront être végétalisées ainsi que les abords des routes départementales. Par ailleurs, des secteurs non bâtis au sein de la zone pourront faire l'objet d'un traitement paysager ou environnemental.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces allergènes (voir liste en annexe de la présente OAP) évitées.

L'aménagement du site devra également prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs permettant de les infiltrer sur la parcelle ou de les récupérer pour un usage d'arrosage. Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.

2.6. LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le site concerné se situe dans le plan local d'urbanisme intercommunal de la commune de Condé-sur-Marne en zone A définie comme « zone agricole à protéger en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques ».

Cette zone ne permettant pas de réaliser le projet de nouvelle zone d'activités économiques, le PLUi doit faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 8 octobre 2019 avec lequel le projet est compatible.

En termes de consommation foncière, le SCoT prévoit une enveloppe à vocation d'activités de 130 ha à l'échelle de la Communauté d'agglomération, cette surface ne faisant pas l'objet d'une localisation préalable dans le document.

La consommation foncière imputée sur l'enveloppe à vocation d'activités du SCoT s'élèvera ainsi à 14,70 ha.

Extrait du SCoT

Le développement économique nécessite un foncier qui répond à plusieurs objectifs :

- *proposer une offre foncière aux activités qui ne trouvent pas leur place dans le tissu urbain et nécessitent des fonctionnalités et un environnement spécifiques,*
- *proposer une offre foncière et immobilière diversifiée permettant l'évolution des entreprises existantes,*
- *permettre l'accueil d'implantations économiques nouvelles liées aux filières de croissance ciblées dans la stratégie de redéploiement économique du territoire,*
- *resserrer l'offre autour d'un nombre de sites plus réduit, mieux qualifiés et plus opérationnels pour sortir de la logique du foncier réservé sans projet d'aménagement ni stratégie de développement économique.*

Les documents locaux d'urbanisme organisent la définition des zones d'activités dans le respect de l'enveloppe foncière définie pour chaque EPCI.

3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

3.1. UN PROJET STRUCTURANT POUR L'AGGLOMERATION

La zone artisanale de Condé-sur-Marne, créée en 2011 par la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne, s'étend aujourd'hui sur 23 700 m² et offre actuellement à la commercialisation deux terrains de surfaces d'environ 3 000 m² dont des acquéreurs potentiels voire avérés manifestent leur intérêt. Ainsi, cette zone, qui compte actuellement 5 entreprises, serait complète à échéance courte.

La nouvelle zone, entre les routes départementales RD 1 et RD 34, est un prolongement naturel et permet de proposer des parcelles de grande surface pouvant répondre à des demandes des porteurs de projet venant du monde viticole et vinicole en renforçant le lien entre l'agglomération et ce secteur d'activités.

La Communauté d'Agglomération a d'ailleurs reçu plusieurs demandes de disponibilités auxquelles elle n'a pas pu donner suite faute de foncier disponible. Les demandes varient entre 2 et 6 ha.

La nouvelle zone économique de Condé-sur-Marne est un projet essentiel pour la Communauté d'Agglomération dans la mesure où il s'agit d'un périmètre privilégié par les entreprises de la filière viti-vinicole. En effet, les disponibilités foncières sur les secteurs d'Appellations d'origines contrôlées (AOC) se raréfient. Les entreprises de ce secteur ont donc élargi leur périmètre de recherche et la zone de Condé-sur-Marne devient une solution pertinente pour ces entreprises.

La commune de Condé-sur-Marne accueille déjà des maisons de champagne. La Communauté d'Agglomération a délibéré le 29 septembre 2022 pour la vente d'une parcelle de 1 988m² sur la zone artisanale actuelle de Condé-sur-Marne pour un producteur de champagne qui souhaite construire un bâtiment viti-vinicole de 1 000m² comportant une cave en sous-sol avec une possibilité d'extension à usage de cuverie de vinification, dégorgement et éventuellement pressoir.

Par ailleurs, l'agglomération a créé, avec plusieurs partenaires, l'œnotourisme lab permettant un programme d'incubation des entreprises. Enfin, la Communauté d'Agglomération a accompagné récemment deux nouvelles implantations de maisons de champagne à Châlons-en-Champagne. L'ambition de la Communauté d'Agglomération est de faire de la viticulture, une filière de l'attractivité du territoire et cette offre, par le biais de cette nouvelle zone, viendrait ainsi compléter avantageusement l'attractivité de l'agglomération.

les parcelles envisagées pour cette nouvelle zone sont classées en zone A du PLUi de Condé-sur-Marne et sont situées au lieu-dit le Chemin de Mareuil.

La superficie totale de la nouvelle zone est de 14,7 ha repartis en 4 parcelles (d'une surface totale de 19,3 ha). Au total, il y a 3 propriétaires, dont 2 sont exploitants. A noter que l'agglomération n'est propriétaire d'aucune parcelle.

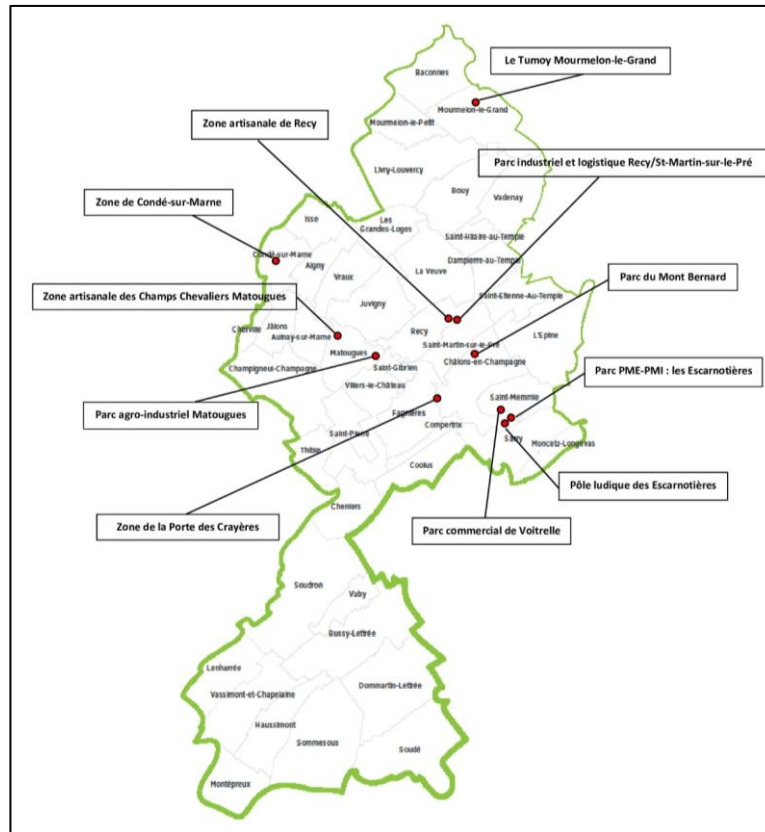
Cette opération permet ainsi de mettre sur le marché une assiette commercialisable d'environ 15 ha cessibles d'ici 2024, l'objectif de la collectivité étant de proposer aux entreprises du secteur viticole et/ou vinicole un espace propice à leur implantation afin de développer l'activité économique et l'emploi sur le territoire.

Le site retenu a l'avantage de réunir l'ensemble des critères nécessaires à la réussite de ce projet.

3.2. LES RAISONS DU CHOIX DU SITE

Tout investisseur peut trouver sur le territoire de l'agglomération une offre foncière ou immobilière adaptée aux caractéristiques de son projet. En effet, la logique "A chaque investisseur, sa solution" a été le leitmotiv dans le développement de l'offre qui se décline entre des produits pouvant accueillir du tertiaire, de l'industrie, de la logistique ou encore des enseignes commerciales ou des entreprises à haut contenu technologique.

Pour répondre de la meilleure façon possible en matière de foncier, l'agglomération comptabilise 38 zones d'activités économiques dont 11 gérées par la Communauté d'Agglomération (voir ci-dessous).



La volonté locale a en effet été de proposer des zones d'activités dédiées répondant spécifiquement aux besoins d'une catégorie de porteurs de projet. Nous trouvons ainsi aujourd'hui une offre foncière adaptée aux PME (Parc PME PMI des Escarnotières), aux sociétés tertiaires et technologiques (Parc et pépinière du Mont-Bernard), aux grandes enseignes commerciales (Parc de Voitrelle et Pôle ludique des Escarnotières), aux artisans (Zone artisanale de Recy) ou aux grands projets industriels et logistiques (Parc industriel et logistique de Recy / Saint-Martin-sur-le-Pré).

A ce jour, et malgré une proximité proche des vignobles de Champagne, aucune zone de l'agglomération ne correspond aux besoins des entreprises viticoles et/ou vinicoles.

Par ailleurs, la commercialisation des terrains atteint actuellement des taux élevés, plusieurs zones sont commercialisées à 100% et le taux de commercialisation moyen est de 80,3 %.

La zone de Condé-sur-Marne constitue un site adapté aux entreprises artisanales, viticoles du fait de la taille des parcelles, de l'accessibilité et de la disponibilité immédiate de parcelles viabilisées. Cette zone est de plus en plus demandée par les entreprises, dans un contexte de regain d'activité sensible à l'échelle nationale et locale.

Avec les dernières implantations en cours, les parcelles à la vente se raréfient et la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne n'est quasiment plus en mesure de répondre aux projets économiques qui se présentent, faute de pouvoir proposer une parcelle adaptée aux attentes des investisseurs.

Compte tenu de la proximité de Condé-sur-Marne avec le vignoble, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne a souhaité lancer une opération de nouvelle zone, qui entre dans les objectifs du SCoT, et dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération (acquisition du foncier, création, aménagement et commercialisation des parcelles...). Le projet consiste à aménager une zone économique à vocation viticole et vinicole de 15 ha, en bordure de la RD 34 et à proximité de la zone artisanale existante.

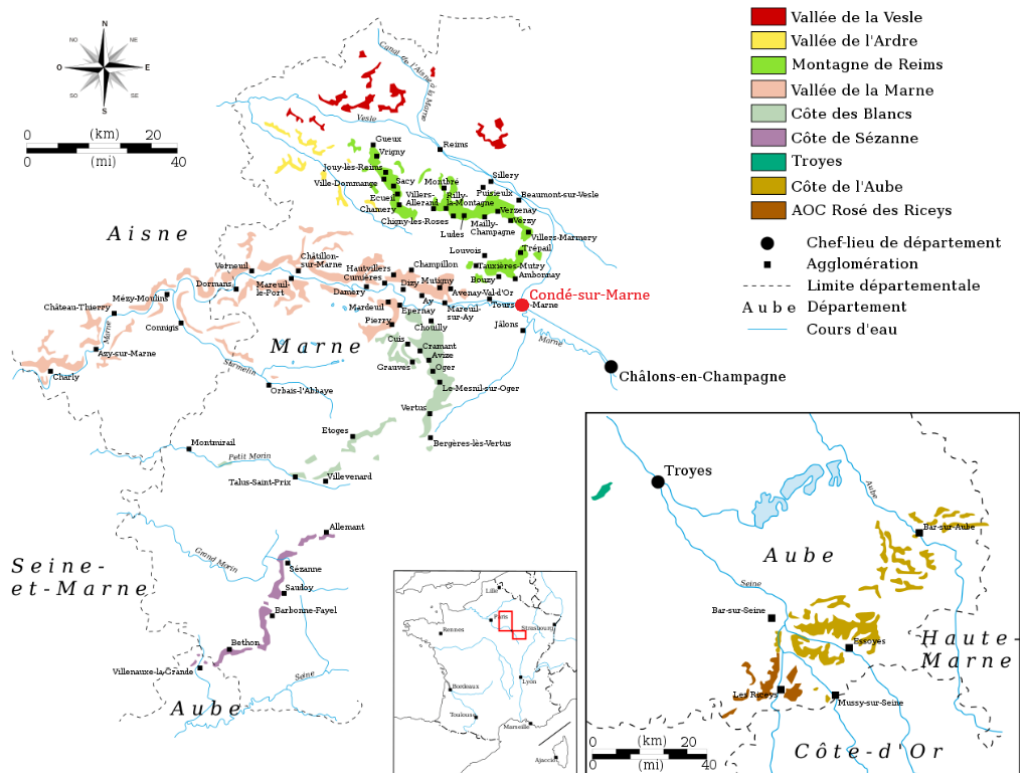
Par ailleurs, la commercialisation des terrains atteint actuellement des taux élevés, plusieurs zones sont commercialisées à 100% et le taux de commercialisation moyen est de 80,3 %.

La zone de Condé-sur-Marne constitue un site adapté aux entreprises artisanales, viticoles du fait de la taille des parcelles, de l'accessibilité et de la disponibilité immédiate de parcelles viabilisées. Cette zone est de plus en plus demandée par les entreprises, dans un contexte de regain d'activité sensible à l'échelle nationale et locale.

Avec les dernières implantations en cours, les parcelles à la vente se raréfient et la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne n'est quasiment plus en mesure de répondre aux projets économiques qui se présentent, faute de pouvoir proposer une parcelle adaptée aux attentes des investisseurs.

Compte tenu de la proximité de Condé-sur-Marne avec le vignoble, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne a souhaité lancer une opération d'extension (tranche II), qui entre dans les objectifs du SCoT, et dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération (acquisition du foncier, création, aménagement et commercialisation des parcelles...). Le projet consiste à aménager une zone économique à vocation viticole et vinicole de 15 ha, en bordure de la RD 34 et à proximité de la zone artisanale existante.

Le vignoble de Champagne



4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La mise en compatibilité du PLUi dans le cadre de la déclaration de projet porte sur :

- l'apport d'un additif au rapport de présentation,
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet de nouvelle zone économique,
- la création d'une zone AUab dans le règlement graphique et littéral afin de définir les règles applicables au secteur.

4.1. RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la mise en compatibilité du PLUi dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une OAP est créée afin de définir, de façon complémentaire avec le règlement du PLUi, les modalités d'urbanisation du secteur concerné.

Le contenu de la nouvelle OAP (texte et schéma de principe) est le suivant :

Caractéristiques du site

Le site se localise dans le prolongement de l'actuelle zone artisanale entre la RD 1 et la RD 34. Aucune de ces deux routes n'étant classée à « grande circulation », il n'y a pas de règles d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe des infrastructures, ni la nécessité de réaliser une étude d'entrée de ville pour s'en affranchir.

Les terrains sont aujourd'hui cultivés et présentent une légère pente d'Ouest en Est. Un hangar agricole existe à proximité de l'actuelle zone artisanale. Aucun enjeu majeur n'est à relever sur le site en termes d'environnement ou de paysage. Néanmoins, il s'insère au sein d'un paysage agricole révélant au loin les vignes de la Montagne de Reims et de la Vallée de la Marne.

Principes d'aménagement

Les constructions seront autorisées suite à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager) permettant de viabiliser l'ensemble de la zone (accès, réseaux d'eau et d'assainissement...). Cet aménagement est envisagé à l'horizon 2025.

Le développement de la zone (permis de construire) pourra alors s'effectuer en deux phases ou en totalité, en fonction des demandes d'implantation d'entreprises.

Insertion architecturale et urbaine

Les bâtiments devront s'implanter en tenant compte du relief et de l'orientation dans un souci de conception bioclimatique.

Leurs volumes seront simples et les couleurs limitées à trois. Si plusieurs bâtiments doivent s'implanter sur une même parcelle, une cohérence architecturale sera recherchée entre eux.

Les matériaux utilisés devront correspondre au registre industriel et contemporain (bardages métalliques ou bois, béton, verre...) ou de facture traditionnelle (pierre naturelle, brique...).

Qualité environnementale et paysagère

Lors de l'implantation des futures constructions, une réflexion devra être menée en matière de plantations (haies, vergers, vignes...) afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments mais aussi la biodiversité.

En particulier, les franges avec l'espace agricole devront être végétalisées ainsi que les abords des routes départementales. Par ailleurs, un secteur situé au nord de la zone en position dominante devra faire l'objet d'un traitement paysager ou environnemental.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces allergènes évitées (voir document « Que planter » en annexe du règlement écrit de la zone).

L'aménagement du site devra également prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs permettant de les infiltrer sur la parcelle ou de les récupérer pour un usage d'arrosage.

Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.

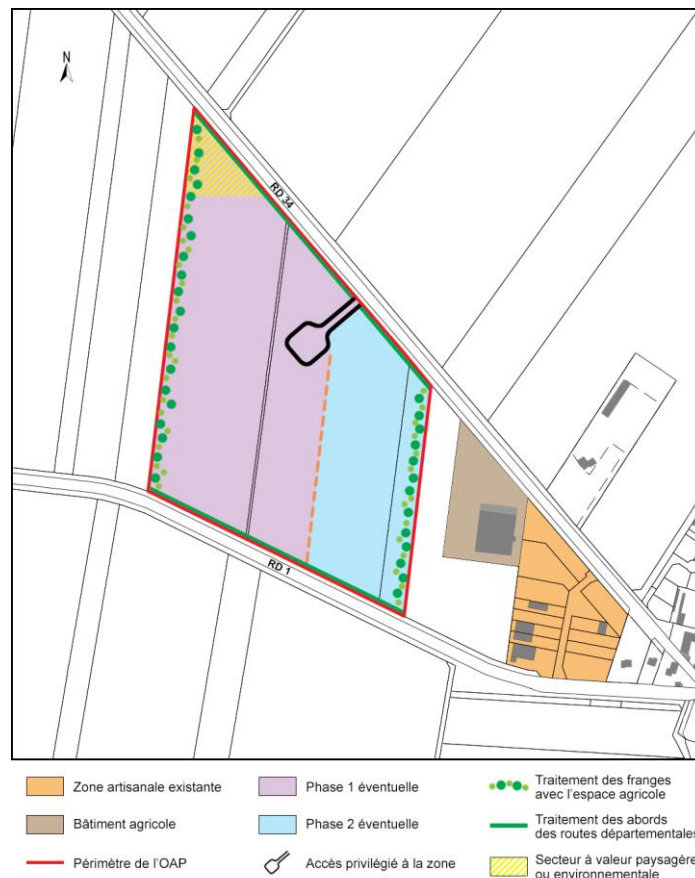
Stationnement

Le stationnement sera adapté et dimensionné par rapport aux besoins des activités. Concernant les véhicules légers, les aires de stationnement seront structurées par des éléments de végétalisation et privilégieront l'infiltration des eaux pluviales par des revêtements perméables autant que possible.

Desserte et accessibilité

Un accès privilégié à la zone sera aménagé à partir de la RD 34, sans toutefois exclure la possibilité d'un accès secondaire à partir de la RD 1. Il permettra de desservir l'ensemble des terrains à partir d'une raquette de retournement dont la périphérie fera l'objet de plantations.

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP



REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE

La nouvelle zone économique implique un classement en zone à urbaniser à destination principale d'activités des terrains actuellement intégrés à la zone agricole du PLUi.

En parallèle, il est créé un règlement écrit pour cette zone AUab dont les dispositions sont les suivantes :

1. Occupations et utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les éoliennes,
- les pylônes,
- les carrières,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les parcs et terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les locaux destinés au logement temporaire à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et d'être intégrés dans le volume celles-ci,
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale,
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

3. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les autres voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent.

3-2 Conditions relatives au accès :

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation publique.

Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds. Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.

4. Condition de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eaux potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. A défaut, elles peuvent disposer d'un forage individuel respectant la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.

4-3 Réseaux

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être en fuis.

5. Superficie minimale des terrains

SANS OBJET

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantée avec un recul de 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des RD 1 et RD 34, ce recul est porté à 25 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantée avec un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives. Ce recul est au minimum de 5 m pour les constructions d'une emprise au sol de moins de 60 m².

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 Abords

Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer.

Les éventuels bassins d'orage, de traitement des eaux usées avant rejet, ne devront pas être réalisés à ciel ouvert sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, l'ouvrage devra faire l'objet d'une insertion environnementale et paysagère.

11-2 Matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-3 Façades

Ne sont admis pour les façades que la pierre naturelle, la brique, le béton architectural, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides.

11-4 Toitures

Les toitures doivent être soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Les éléments techniques en toiture doivent être intégrés aux bâtiments ou dissimulés.

11-5 Couleurs

Les bardages métalliques utiliseront au maximum trois couleurs dont les tons s'harmonisent les uns aux autres. Les couleurs vives sont interdites.

Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs des bardages métalliques définies ci-dessus.

Les menuiseries devront être de la même teinte que les façades ou de teinte plus sombre.

11-6 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées :

- soit d'une haie paysagère,
- soit d'un treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié de couleur foncée,
- soit d'une clôture à barreaudages recouvert d'une peinture noire ou de type inox.

Dans ces deux derniers cas, les clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie et comporter un sous-bassement en béton d'une hauteur de 0,50 m. Leur hauteur totale ne peut excéder 2,50 m.

Les grillages souples, les murs en parpaings bruts ou avec enduit ainsi que les palplanches et plaques en béton sont interdits.

11-7 Règle particulière

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

12. Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des activités, selon leur nature, et être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver

sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

13. Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques ainsi que les franges avec l'espace agricole doivent être végétalisées sur une largeur au moins égale à 5 m à compter de la limite de propriété.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être traitées en espace vert et comprendre aux moins 35% d'espace végétalisé et planté à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 500 m². Cette surface exclue les franges définies au premier alinéa du présent article.

Les espaces plantés devront former des bosquets d'ampleur suffisante à une bonne insertion paysagère de l'ensemble.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation (comprenant arbres, arbustes, etc.) pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie de celles-ci ou le long de ses voies principales.

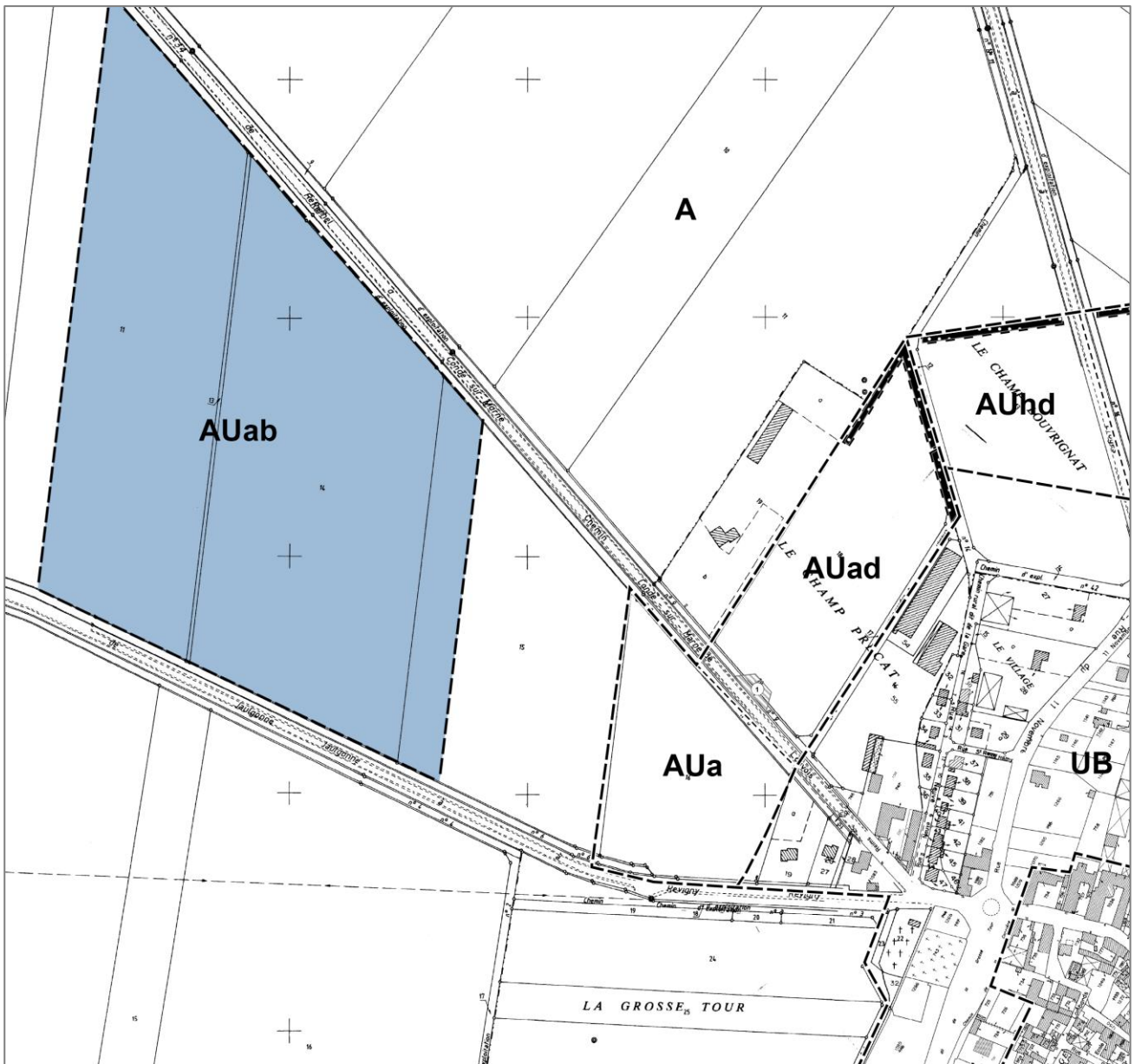
Les surfaces revêtues (voiries et aires de stationnement pour les véhicules légers...) devront privilégier l'infiltration instantanée des eaux de pluies sauf en cas d'impossibilité ou de contraintes techniques.


Les essences mentionnées au document « Que planter » joint au présent règlement sont préconisées et les espèces allergènes à éviter.

14. Coefficient d'occupation des sols

SANS OBJET

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE



 Création d'une zone AUab