

PJ N°04 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de CAUREL ne dispose pas encore d'un document d'urbanisme. Dans cette configuration c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui détermine les possibilités de construire. Il est énoncé dans le code de l'urbanisme aux articles R.111-1 à R.111-53. Notre analyse s'arrêtera à l'article R.111-30, car les articles suivants ne sont pas applicables au projet (camping et habitations légères pour les articles R.111-31 à R.111-50, résidences démontables pour l'article R.111-51 et dispositions applicables dans les DOM pour les articles R.111-52 et R.111-53)

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
<p>R111-1</p> <p>Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.</p> <p>Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.</p> <p>Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.</p>	<p>Cadrage.</p>
Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements (Articles R111-2 à R111-20)	
<p>R111-2</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</p>	<p>Pour mémoire.</p>
<p>R111-3</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.</p>	<p>Pour mémoire.</p>
<p>R111-4</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.</p>	<p>Pour mémoire.</p>

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
R111-5 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.	Sans objet : parcelle desservie par une voie interne du parc d'activité.
R111-6 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	Un seul accès à la parcelle.
R111-7 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.	Pour mémoire. Sans objet.
R111-8 L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Les eaux sanitaires seront rejetées dans le réseau public des eaux usées.
R111-9 Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.	Sans objet.

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
<p>R111-10</p> <p>En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.</p> <p>En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.</p>	<p>Sans objet : raccordement au réseau public d'eau potable.</p> <p>Sans objet : réseau séparatif : eaux pluviales gérées à la parcelle et eaux sanitaires rejetées dans le réseau public des eaux usées.</p> <p>Sans objet : le projet n'est pas une installation collective.</p>
<p>R111-11</p> <p>Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.</p> <p>Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>R111-12</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.</p> <p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.</p> <p>Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.</p>	<p>Réseau séparatif</p> <p>Absence d'eau industrielle</p> <p>Sans objet</p>
<p>R111-13</p> <p>Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.</p>	<p>Sans objet : le projet s'implante au sein d'un parc d'activités.</p>

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
<p>R111-14</p> <p>En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :</p> <p>1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;</p> <p>2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;</p> <p>3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.</p>	<p>Sans objet : le projet s'implante au sein d'un parc d'activités.</p>
<p>R111-15</p> <p>Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>	<p>Conforme : constructions contiguës</p>
<p>R111-16</p> <p>Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p> <p>Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</p>	<p>Conforme : projet respectant le règlement du parc d'activités</p>
<p>R111-17</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>	<p>Conforme : distance minimale de 20 m par rapport aux limites parcellaires.</p>
<p>R111-18</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>	<p>Sans objet : projet</p>

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
R111-19 Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-15 à R. 111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.	Pour mémoire.
R111-20 Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.	Pour mémoire.
Section 2 : Densité et reconstruction des constructions (Articles R111-21 à R111-22)	
R111-21 La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.	Pour mémoire.
R111-22 La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.	Pour mémoire.
Section 3 : Performances environnementales et énergétiques (Articles R111-23 à R111-24)	

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
<p>R111-23</p> <p>Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :</p> <p>1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;</p> <p>2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;</p> <p>3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;</p> <p>4° Les pompes à chaleur ;</p> <p>5° Les brise-soleils.</p>	<p>Pour mémoire.</p>
<p>R111-24</p> <p>La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.</p> <p>L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.</p>	<p>Pour mémoire.</p>
Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement (Article R111-25)	
<p>R111-25</p> <p>Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.</p>	<p>Conforme : projet dimensionné pour accueillir les véhicules des salariés, les camionnettes des livreurs et les poids lourds.</p> <p>Sans objet.</p> <p>Sans objet.</p>
Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (Articles R111-26 à R111-30)	
<p>R111-26</p> <p>Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences</p>	<p>Conforme : projet en dehors de zone de protection du milieu naturel.</p>

Règlement National d'Urbanisme	
Article	Conformité/commentaires
dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.	
R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Sans objet : site en dehors de tout périmètre de protection.
R111-28 Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.	Conforme : hauteur de construction semblable à l'entrepôt voisin et dans les limites fixées par le règlement du parc d'activités.
R111-29 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.	Conforme : murs séparatifs recouverts de bardage.
R111-30 La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.	Pour mémoire.

Le projet est conforme au RNU.

Le site est implanté sur le lot 35 du parc d'activités. Le parc dispose d'un règlement de zone, l'étude de la conformité du projet à ce règlement est détaillée dans le tableau suivant.

Règlement de la zone	
Article	Conformité/commentaires
Section 1 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions	
<ul style="list-style-type: none"> • Les travaux, installations et aménagements définis aux alinéas "e" et "f" de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur, des équipements publics d'infrastructures ou services publics visés au second paragraphe de l'alinéa 3.2. • Les défrichements. • Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP). • Les clôtures, dans le respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. • Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, industrielles, de logistiques et de services, dans le respect du rappel ci-dessus (au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme). • Les constructions et installations destinées aux activités artisanales, industrielles, de logistiques et de services, et réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, y compris les Surfaces Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) sous réserve qu'elles soient indispensables à celles-ci, intégrées au bâtiment d'activités et qu'elles n'excèdent pas 70 m². • Les équipements publics d'infrastructures ou des services publics ainsi que les constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, leur fonctionnement, leur exploitation et à leur mise en valeur; toutefois, leur spécificité pourra entraîner, si nécessaire, la non application à leur égard des articles 6 et 7 du présent règlement. • Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux. • La reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées. 	<p>Construction d'une plateforme logistique</p>
Section 2 : Occupations ou utilisations du sol interdites	
<ul style="list-style-type: none"> • Les caravanes isolées. • Les terrains de caravanes. • Les terrains de camping. • Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et non comprise dans un lotissement. • Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation. • Les carrières. • Les habitations légères et de loisirs. • Toute construction susceptible de recevoir du public dans les périmètres d'isolement de 25m, 40m et de 50m définis au plan des zones au 1/2500. • Les changements d'affectation et/ou de destination autres que ceux prévus à l'article « Occupations ou utilisations admises sous condition ». 	<p>Non concerné</p>

Règlement de la zone	
Article	Conformité/commentaires
Section 3 : Conditions de l'occupation du sol	
<p>ACCES ET VOIRIE</p> <p>Les accès directs sur la RD. 151 sont interdits. Il n'y aura qu'un seul accès à la RD.151 qui se fera grâce à un aménagement sécurisé de type rond-point.</p> <p>Les accès : Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévu à la Section 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les lots : 13, 14, 15, 16, 34 et 35 l'accès VL se fera en façade avant depuis la voie de desserte centrale. • Pour les lots 8 et 21 l'accès VL se fera uniquement depuis l'allée latérale. • Pour les lots 32 et 33 l'entrée/sortie n'est autorisée que dans une zone prévue à cet effet et définie au plan de composition. • Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 l'accès VL se fera en façade avant des lots depuis l'allée de desserte des façades. • Pour les lots 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20 l'accès VL se fera uniquement à partir du mail central. <p>Les terrains devant disposer d'un accès adapté à la circulation Poids Lourds, le raccordement de l'accès automobile Poids Lourds à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m visible de la chaussée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les lots : 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 33, 34, 35 l'accès PL se fera dans les mêmes conditions que l'accès des véhicules légers. • Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 l'accès PL se fera en façade arrière à partir de la voie de desserte centrale, l'accès par la voie de desserte des façades est interdit. <p>Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	<p>L'accès au site se fera depuis une voie interne du parc d'activité.</p> <p>Accès depuis la voie centrale</p> <p>Accès commun VL et PL</p>
<p>Les voiries : Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.</p>	<p>Voiries internes adaptées aux flux PL et VL.</p>
<p>DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>Eau potable : Pour les installations industrielles : l'alimentation pourra se faire à partir de forages ou puits particuliers, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de pomper dans la nappe phréatique. Pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la Section 1, elle pourra s'effectuer à partir de forages ou puits particuliers, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de pomper dans la nappe phréatique.</p>	<p>Raccordement au réseau public d'eau potable.</p>

Règlement de la zone	
Article	Conformité/commentaires
<p>Eaux usées (assainissement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Eaux résiduaires industrielles</u> : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur. • <u>Eaux domestiques</u> : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire. <p>En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques feront l'objet d'un traitement individuel, conformément au Code de la Santé Publique. Elles seront évacuées vers le réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.</p>	<p>Absence d'eau industrielle.</p> <p>Eaux domestiques rejetées dans le réseau public.</p>
<p>Eaux pluviales :</p> <p>Les eaux issues des lots à bâtir seront infiltrées et/ou traitées sur le terrain.</p> <p>Celles issues des voies de circulation et aires de stationnement feront l'objet soit d'un traitement avant rejet au milieu naturel, soit seront infiltrées dans un système d'infiltration de type noue.</p>	<p>Les eaux pluviales seront infiltrées sur le site. Les eaux de voiries seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures</p>
<p>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Pas de prescription particulière.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>En bordure de l'A34 les constructions devront être implantées à une distance minimale de 30m par rapport à la limite d'emprise de la voie. Leur façade devra être implantée parallèlement à cette voie.</p> <p>Le long de la RD 151, sauf pour le lot 32, la façade principale des constructions devra être implantée à une distance de 10 m ou de 16 m des limites d'emprises des voies publiques ou des voies privées communes.</p> <p>Le long du mail central la façade principale des constructions devra être implantée à une distance de 10 m ou de 13 m des limites d'emprises des voies publiques ou des voies privées communes.</p> <p>Pour la parcelle 32, située le long de la RD 151 la façade principale des constructions devra être implantée à une distance de 15 m ou 20 m des limites d'emprises de la RD 151.</p> <p>Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.</p> <p>Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.</p> <p>Pour les équipements publics : Pas de prescription particulière</p>	<p>Bâtiment implanté à environ 40 de l'A34.</p> <p>Bâtiment implanté à 20 m des limites de propriété.</p> <p>Sans objet.</p> <p>Sans objet.</p>
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions devront être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit d'une limite séparative à l'autre, • soit sur une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 5m, • soit à une distance d'au moins 5m des limites séparatives. <p>Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.</p> <p>Pour les équipements publics : Pas de prescription particulière</p>	<p>Construction implanté à 20 m des limites.</p>

Règlement de la zone	
Article	Conformité/commentaires
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance entre deux constructions non contiguës sera d'au moins 5m. Toutefois, pour les équipements publics : Pas de prescription particulière.</p> <p>Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne répondent pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes</p>	<p>Construction d'un seul tenant.</p>
<p>EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% de la surface du terrain.</p> <p>Pour les équipements publics : pas de prescription particulière.</p> <p>Des emprises au sol différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne répondent pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins l'emprise au sol de la construction existante.</p>	<p>Emprise au sol de l'ordre de 36%.</p>
<p>HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximum des constructions à usage artisanal, industriel et de logistique ne pourra excéder 20 m mesurés au faîtage, par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur maximum des constructions à usage de service ne pourra excéder 12m mesurés au faîtage, par rapport au terrain naturel.</p> <p>Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.</p> <p>Pour les équipements publics. : Pas de prescription particulière.</p> <p>Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.</p>	<p>Hauteur maxi 15 m</p>
<p>ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R111-21).</p> <p>Dans la bande de 100m à partir de l'axe A34, l'aspect de la volumétrie des bâtiments devront donner une image de verticalité.</p> <p>Dans le cadre de nouvelles opérations, l'organisation sur les terrains donnant le long de la RD.151, devra être de telle sorte que les aires de stockage et/ou de dépôts ne soient pas visibles depuis cette voie.</p> <p>Pour les parcelles 1, 2, 3, 15 et 16 compte tenu de leur proximité avec les « Eleveurs de la Champagne » il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> de ne pas créer d'ouverture sur la façade du bâtiment orientée vers les « Eleveurs de la Champagne » ; de ne pas orienter les pièces destinées aux bureaux et salles de réunions vers les « Eleveurs de la Champagne » ; de ne pas positionner les prises d'air nécessaires au fonctionnement de systèmes de climatisation, chauffage...vers les « Eleveurs de la Champagne » 	<p>Le bâtiment s'intégrera dans son environnement.</p> <p>L'image de verticalité du bâtiment sera assurée par le bardage métallique à nervure verticale.</p> <p>Sans objet.</p>

Règlement de la zone	
Article	Conformité/commentaires
<p>Couleurs : les bâtiments ne pourront comporter plus de deux couleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les teintes grises et noires sont à privilégier.</p>	Les couleurs utilisées pour le bâtiment seront composées de 2 teintes de gris.
<p>Matériaux : l'usage du bardage métallique sera privilégié. D'autres matériaux tel que le bois, la pierre, le béton... pourront être utilisés mais uniquement dans leur teinte naturelle.</p>	Bardage double peau.
<p>Clôtures : réalisées en limite séparative devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et locales. Les clôtures réalisées en limite du domaine publique devront être constituées d'un grillage. Les clôtures réalisées en limite des voiries publiques seront de type Rhinoforte de chez Gantois ou similaire en finition acier galvanisé. Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.</p>	Les limites séparatives seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Les limites avec le domaine public seront également grillagées.
<p>Enseignes : les enseignes publicitaires des entreprises devront être sobres, discrètes et intégrées au volume principal du bâtiment. Elles seront positionnées sur la façade du bâtiment, elles ne devront toutefois pas dépasser la hauteur du bâtiment. Toutes enseignes posées au-dessus du volume du bâtiment ou de la silhouette de la toiture sont proscrites. Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes pourront être positionnées sur la clôture, en façade des lots.</p>	Le logo de l'entreprise sera intégré à la façade de l'entrepôt.
<p>Eclairage : le long de la RD 151, l'éclairage se fera de préférence à partir de la façade avec un éclairage orienté du haut vers le bas.</p>	Eclairage de sécurité.
<p>Toitures : Le long du mail central et de la voie de desserte des façades le long de la RD 151 les toitures seront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 2 pentes sur la totalité du bâtiment, - à 2 pentes sur 85 % du bâtiment et en toiture terrasse sur les 15% restant. <p>La pente de la toiture sera comprise entre 15" et 30' maximum. Les acrotères sont interdits. Les parcelles concernées par les toitures à 2 pentes sont les parcelles : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, I, 10, 11, 12, 17, 18, 19,20, 21, 22, 23, 24,25, 26, 27, 28, 29, 30, 31. Le long de la RD 151 et du mail central le faitage du bâtiment principal sera orienté perpendiculairement à la voie située en façade des lots.</p>	Chaque cellule disposera d'une toiture à 2 pentes, avec un faitage orienté perpendiculairement à la RD151.
<p>Façades : Les façades des bâtiments implantés sur un même lot devront être traitées dans le même esprit, elles devront faire l'objet du même soin et de la même qualité dans la conception et la réalisation. Les façades en pignon devront comporter au moins un accès et une fenêtre principale.</p>	Ensemble d'un seul tenant avec une uniformité de traitement.
<p>STATIONNEMENT Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et services, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.</p>	Projet dimensionné pour accueillir les véhicules des salariés, les camionnettes des livreurs et les poids lourds.

Règlement de la zone	
Article	Conformité/commentaires
<p>ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Obligation de planter : Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées tout en maintenant dans la bande de 100m à partir de l'axe de l'A34 une transparence entre l'implantation des bâtiments. Dans le cas d'une desserte par une contre allée jouxtant la RD. 151 les plantations réalisées sur cette voie seront de type alignement d'arbres à haute tige. Les espaces libres correspondant aux marges de recul inconstructibles devront faire l'objet d'un traitement paysager, engazonnement ou couvre-sol, et de plantations d'arbres. L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'une utilisation de la marge de retrait comme voie de circulation, celle-ci sera alors bordée d'une haie identique à celles prévues en limite séparative. Dans le cas d'une utilisation des marges de recul pour du stationnement celui-ci devra également faire l'objet de plantation d'arbres (parking paysagé). Les parkings VL situés en façade principale devront être plantés d'au minimum 3 arbres, l'alignement de ces arbres est à éviter.</p>	<p>Les plantations prévues dans le cadre du projet ont été définies pour répondre aux prescriptions ci-contre.</p>
<p>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Il n'est pas fixé de COS</p>	<p>Sans objet</p>

Le projet est conforme au règlement du parc d'activités.