

Syndicat Mixte

ARTENAY – POUPRY

Siège : 20 Place de l'Hôtel de Ville 45410 ARTENAY

PA.10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TRANCHE 3

« LA PERRIERE »

MAITRE D'OUVRAGE

Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Zone d'Activités Interdépartementale d'Artenay – Poupry

Bureaux : 20 Place de l'Hôtel de ville - 45 410 - ARTENAY

Téléphone : 02.37.99.97 89 Fax : 02.37.99.72.85

Courriel : direction-smap@orange.fr



SOMMAIRE

I – DESIGNATION FONCIERE DU LOTISSEMENT	2
2 - PARTI DE DIVISION ADOPTE.....	2
3 - OBJET DU REGLEMENT	3
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
Article 3 : Accès et voirie.....	4
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	4
Article 5 : surface minimale des terrains constructibles.....	5
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	6
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	6
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres	6
Article 9 : emprise au sol.....	6
Article 10 : hauteur maximale des constructions	7
Article 11 : aspect extérieur des constructions.....	7
Article 12 : stationnement des véhicules.....	8
Article 13 : espaces libres et plantations.....	9
Article 14 : mobilier et espaces publics	12
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
article 15 : coefficient d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
4 – SURFACE DE PLANCHE AUTORISEE	12
5 - RESPECT DES OBLIGATIONS AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU	12
6 - ADHESION AUX PRESENTES.....	12
7 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT	13

I – DESIGNATION FONCIERE DU LOTISSEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement d'activités situé sur la commune d'ARTENAY (45) et DAMBRON (28). Ce secteur constitue la troisième tranche d'aménagement de la Zone d'Activité Interdépartementale d'ARTENAY – POUPRY.

Les terrains sont cadastrés sous les **numéros 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 de la section ZI** sur la commune d'ARTENAY, et les parcelles **42 et 44 de la section ZV** sur la commune de DAMBRON.

Ces parcelles sont situées non loin de l'autoroute A10 et en limite de la commune de POUPRY et du département d'Eure-et-Loir. Les terrains sont classés en zone 1AUae2 du PLU d'ARTENAY et zone A du PLU de DAMBRON.

L'aménagement de la partie située sur commune de DAMBRON, qui sera réalisée dans un second temps, nécessitera le dépôt d'un permis d'aménager auprès de la mairie de DAMBRON.

Ce lotissement représente une surface totale de 459 030 m² environ, soit environ 46 ha (**41,6** ARTENAY + **4,29** DOMBRON) dont 38 ha de surface commercialisable sur la commune d'ARTENAY.

Le lotissement est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage **Syndicat Mixte pour l'aménagement de la zone d'activités d'Artenay-Poupry (SMAP)** dénommé sous le vocable « le lotisseur ».

Les équipements publics internes au lotissement sont réalisés par le SMAP et ont vocation, à l'issue des travaux d'aménagement, à rester propriété du SMAP.

2 - PARTI DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement est réalisé à la carte, il n'est donc pas fixé de découpage des lots. Le plan de composition propose un découpage et une implantation de bâtiments plausibles et incitateurs qui seront adaptés à la demande. Toutefois la vocation des lots (en termes de superficie) ne sera pas modifiée :

- Les **ilots n°1** est destiné à des entreprises commerciales et artisanales nécessitant des **petites et moyennes superficies**.
- **L'ilot n°2 et 3** sont destinés à des activités nécessitant une **superficie importante** de terrain et/ou de bâtiments.

Définition des tailles de lot :

- superficie importante : unité foncière supérieure à 7ha ou bâtiment supérieur à 25 000m²,
- superficie moyenne : unité foncière supérieure à 2ha ou bâtiment supérieur à 10 000m²,
- petite superficie: unité foncière inférieure à 2ha ou bâtiment inférieure à 10 000m².

Le tableau ci-après donne la répartition des surfaces comprenant la partie **ARTENAY + DAMBRON** :

Désignation	Superficie	Part de la surface totale
Superficie commercialisable	382 128 m²	83,25%
Superficie potentiellement commercialisable (DAMRBON)	42900	9,35%
Surface réservée pour la collectivité publique	36 000 m²	7,84%
dont Voirie, trottoirs et paysage	17 811 m ²	3,88 %
Ouvrages publics (gestion eaux pluviales, emprise...)	18 189 m ²	3,96 %
Surface totale	459 030 m²	

3 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains sur le périmètre du **lotissement à ARTENAY**. Elles découlent des règles contenues dans le PLUi-H intercommunal de la communauté de commune de la Beauce Loirétaine (mars 2021 avec une révision en date du 30 mars 2023), de règles inscrites dans l'OAP sectorielle et de dispositions particulières plus restrictives imposées sur ce secteur.

Les projets de construction, installation, travaux divers et aménagements extérieurs respecteront les dispositions du présent règlement. Quelque soit leur nature, ils seront soumis pour avis au **Syndicat Mixte pour l'aménagement de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry (SMAP), avant le dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses (permis ou déclaration).**

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les parcs de loisirs
- les carrières,
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les aires de stockage autres que celles visées à l'article 2,

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions ou installations à usage industriel, de commerce et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, classées, ou non, à condition qu'elles soient compatibles avec les objectifs de qualité environnementale de la zone, qu'elles ne génèrent pas de nouvelles servitudes sur les terrains privés constructibles et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité et à la salubrité publiques, ou à la qualité visuelle de l'environnement et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- les parcs de stationnement, ainsi que les aires de covoiturage, à condition d'être liés aux activités autorisées.
- les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport direct avec l'activité principale de l'entreprise et accompagnées d'un aménagement paysager afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics.
- les équipements (restauration, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux ou de sports à condition d'être liés aux activités autorisées et qu'ils respectent les servitudes générées par les installations classées.
- Les infrastructures techniques (transformateur, ...) sont autorisées sur les espaces communs à partir du moment où ces infrastructures participent à l'aménagement global du lotissement

De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relative aux mesures de protection contre le bruit des infrastructures de transport.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots et les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des usages des constructions et des modes d'occupation du sol envisagés ainsi que du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du présent règlement,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation publique,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

NB : La signalétique devra respecter la charte graphique qui sera définie pour l'ensemble de la zone.

3.1 - Accès

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne. Aucun accès direct n'est autorisé sur la bretelle de l'autoroute A10 et sur la RD5, à l'exception de l'ilot n°2 dont les accès peuvent être sur la RD5 et les voies principales et secondaires intérieures. Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès pourra être interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation. La configuration des accès ne doit créer de manœuvre pour les véhicules accédant aux parcelles sans pour cela être surdimensionnés.

3.2 – Voirie

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour. Elles devront permettre les déplacements doux (piétons, cycles).

En cas de redécoupage des lots, les voies de desserte interne devront respecter les caractéristiques définies par le projet et décrits dans la notice de présentation (voirie secondaire ou selon l'utilisation envisagée).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Défense incendie

Les caractéristiques techniques des moyens de défense contre l'incendie devront être adaptées aux caractéristiques et usages des constructions et utilisations du sol envisagés.

4.3 – Assainissement

. Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'évacuation et de traitement conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés. Les eaux usées domestiques du permis d'aménager seront traitées à la nouvelle station d'épuration d'Artenay (capacité de 5 000 équivalents-habitant), dont la mise en service est prévue pour septembre 2011.

. Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

. Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers des dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs. A ce titre, le dossier de demande d'autorisation réalisé au titre de la loi sur l'eau impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le débit de fuite autorisé sur les parcelles du permis d'aménager est de 2 L/s/ha. Des systèmes de rétention et d'infiltration dimensionnés pour une période de retour de 20 ans devront être réalisés sur les lots privés. En cas de crue centennale, les volumes d'eau supplémentaires devront également être gérés à la parcelle notamment au niveau des espaces verts.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs, est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

Ce coefficient s'apprécie par ilot, dans le cas d'un aménagement global de celui-ci.

4.4 – Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 – Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 5 : SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des lots n'est pas fixée mais la vocation de chaque ilot sera respectée (cf. repérage des ilots au plan de composition). Cet article concerne exclusivement les lots devant accueillir une activité, ce qui exclut les lots destinés aux services et emprises publics.

- Les **ilot n°1** est destiné à des entreprises commerciales et artisanales nécessitant des **petites et moyennes superficies**.
- **L'ilot n°2 et 3** sont destinés à des activités nécessitant une **superficie importante** de terrain et/ou de bâtiments.

Définition des tailles de lot :

- superficie importante : unité foncière supérieure à 7ha ou bâtiment supérieur à 25 000m²,
- superficie moyenne : unité foncière supérieure à 2ha ou bâtiment supérieur à 10 000m²,
- petite superficie : unité foncière inférieure à 2ha ou bâtiment inférieure à 10 000m².

Les ilots pourront faire l'objet d'un découpage soit par le syndicat mixte d'Artenay Poupry dans le cadre du présent permis d'amanger, soit par un aménageur dans les conditions suivantes :

Un aménageur autre que le syndicat mixte d'Artenay Poupry pourra présenter un découpage sur tout ou partie d'un ilot qui fera obligatoirement l'objet soit :

- d'un permis d'aménager spécifique qui respectera les règles du présent permis d'aménager dans l'objectif de pouvoir subdiviser et aménager cet ilot de façon cohérente sous réserve d'obtenir du syndicat mixte d'Artenay Poupry un avis favorable sur le projet d'aménagement global de l'ilot concerné avant dépôt de la demande.
- d'un permis groupé qui respectera les règles du présent permis d'aménager dans l'objectif de pouvoir éventuellement subdiviser et aménager cet ilot de façon cohérente sous réserve d'obtenir du syndicat mixte d'Artenay Poupry un avis favorable sur le projet d'aménagement global de l'ilot concerné avant dépôt de la demande.
- d'un permis de construire valant division qui respectera les règles du présent permis d'aménager dans l'objectif de pouvoir éventuellement subdiviser et aménager cet ilot de façon cohérente sous réserve d'obtenir du syndicat mixte d'Artenay Poupry un avis favorable sur le projet d'aménagement global de l'ilot concerné. avant dépôt de la demande.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les principes d'implantation par rapport aux axes routiers externes sont basés sur les préconisations inscrites dans l'OAP sectorielle :

Les constructions seront implantées avec une distance minimale correspondant aux principes d'aménagements retenus au sein de l'étude paysagère en application des articles L.111-6 à 8 du Code de l'urbanisme sur la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry :

- 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie sur la RD 954, porté à 15 m au niveau du pôle de services (centre routier) (voir schéma ci-contre)
- 15 m minimum par rapport à l'alignement de la voie sur la RD 620

Les constructions à destination d'entrepôt seront implantées sur le terrain de manière parallèle, ou perpendiculaire aux voies.

Concernant le principe d'implantation par rapport axes routiers internes :

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement avec une marge minimale fixée à 10 mètres.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges minimales de retrait sont les suivantes :

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres

Dans la mesure où les besoins liés à l'activité sont pris en compte, le positionnement des bâtiments devra intégrer la notion de confort bioclimatique. En fonction des besoins des bâtiments, le positionnement se fera de manière à profiter de l'effet de masque d'un bâtiment sur l'autre ou au contraire de permettre l'exposition aux rayonnements solaires.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage est limité à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 11.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergies renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée :

- à la composition des différents volumes des constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements), toutes les façades doivent être revêtues
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les constructions, afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse sur l'ensemble du Parc d'activités interdépartemental.

La volumétrie

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des autres bâtiments.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que celle-ci en particulier pour les parcelles ayant une double façade sur rue.

Les toitures

Les constructions seront couvertes soit par des toitures terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes. Les capteurs solaires sont autorisés.

Les tonalités et matériaux

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être obligatoirement revêtus sur toutes les façades, même en cas de réalisation phasée ou par tranche.

Le rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence du sol naturel.

Les constructions annexes

Les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc.... doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

La signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le 1/3 supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'éclairage

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale. A ce titre, l'éclairage des espaces privés sera plutôt blanc réalisé en technique iodure métallique ou led ou similaire.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties, les faisceaux lumineux, les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néon sont interdits.

L'éclairage direct ou indirect des enseignes et pré-enseignes, sera réalisé par appliques ou projecteurs au sol. Sont également tolérés les dispositifs de balisage lumineux au sol de faible intensité. Néanmoins, les entreprises pourront présenter un système d'éclairage des enseignes et pré-enseignes différent qui devra démontrer une parfaite intégration dans l'éclairage des abords rive et publics ainsi qu'une faible consommation en énergie et recevoir l'agrément du syndicat mixte d'Artenay Poupri

Les clôtures

Les clôtures sont obligatoires. Elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale 200mm X 55mm) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximum 2,00m, sans soubassement) ou clôture type grillage à mouton.

Les clôtures doivent rester dans une teinte neutre : nuance de vert, gris terre d'ombre, etc.

Les portails devront être traités dans la même couleur que les clôtures et présenter un simple barreudage vertical. Les dispositifs opaques sont interdits.

Les clôtures seront systématiquement doublées de haies champêtres.

Traitement des abords

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : espaces engazonnés avec groupement d'arbres de haut développement, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Annexes pour le stockage des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront soit intégrés aux bâtiments soit intégrés dans des locaux spécifiques dont le dimensionnement sera adapté aux besoins des entreprises. Dans le cas où les locaux ne sont pas intégrés aux bâtiments, ils devront s'intégrer en alignement à la clôture et répondre aux caractéristiques suivantes : dimensions suffisantes avec une hauteur comprise entre 1,5 m et 2 m, intégration à la clôture en termes de matériaux et de couleur.

Les déchets potentiellement polluants devront être stockés sur des aires imperméabilisées et les mesures de sécurité devront être prises pour éviter toute pollution du sol. On rappelle que la nappe d'eau souterraine est très vulnérable aux pollutions sur ce secteur.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules (voitures, poids-lourds, deux-roues...) correspondant aux besoins des constructions et installations ou qui concerne les véhicules de service et de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Stationnement des véhicules (voitures, poids-lourds ...)

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

Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction :

Constructions à destination hôtelier

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement VL par chambre.

Constructions à destination de restauration

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement VL pour 7 m² de salle de restauration.

Constructions à destination industriel

Il sera aménagé 1 place de stationnement VL par emploi ou par tranche de 100m² de surface de plancher.

. Constructions à destination d'entrepôt

Il sera aménagé 1 place de stationnement VL par emploi ou par tranche de 200m² de surface de plancher. Ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

En dehors du parking poids lourds nécessaire au fonctionnement du bâtiment projeté, situé sur l'emprise privée et pouvant être barriérée, il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par lot augmentés d'une place de stationnement par tranche de 20 000 m² d'emprise au sol de bâtiment, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas barriérée.

. Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé 1 place de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux-roues

Des dispositifs de stationnement de deux-roues, motorisés ou non, sont exigés au minimum d'une place pour 10 emplois et devront être intégrés au plus près des bâtiments. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Ils devront être couverts.

Les eaux issues des espaces de stationnement quel qu'il soit, dont le revêtement est minéral, seront traitées avant rejet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au sein de l'OAP sectorielle il est demandé de conserver une bande inconstructible végétalisée en travers de la zone. Dans le cadre de ce règlement nous décidons d'aller plus loin en doublant systématiquement les clôtures de part et d'autre d'une haie champêtre pour créer un ensemble de frange venant rythmer le paysage et intégrer au mieux les clôtures de chacune des entreprises.

- Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 25% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface...) de manière à conserver la fonction d'absorption des eaux pluviales non polluées et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévues sur la parcelle ou en dehors.

Les espaces de stationnement végétalisés (c'est-à-dire dont le revêtement est perméable) sont pris en compte dans les 25% de surfaces végétalisées requises.

- Dans le cas d'un projet de subdivision d'un îlot qui devra présenter un projet d'aménagement global de cet îlot la surface végétalisée est calculée sur l'ensemble de l'îlot.

- Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de grand ou moyen développement à raison de 2 arbres pour 8 places de stationnement.

Les aires de stationnement des poids-lourds feront l'objet de plantations périphériques afin de masquer les vues à raison d'1 arbre par place et selon une composition paysagère naturelle (type bosquet) associant arbres et arbustes. Leur disposition sera conçue de manière à favoriser un ombrage sur les cabines des poids-lourds. Cette règle ne s'appliquera pas en cas de recouvrement des parkings VL ou PL par des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques.

Des dispositifs couverts de stationnement de deux-roues, motorisés ou non, sont exigés et devront être intégrés à la composition générale des espaces extérieurs (à défaut d'être intégré dans un bâtiment).

- Les aires de stockage à l'air libre devront être délimitées et intégrées à la composition générale du lot. Elles devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haie, bosquet, plantes grimpantes sur grillage).

- Les aménagements réalisés dans la marge de recul imposée le long de la bretelle de l'A10 devront être particulièrement soignés afin de préserver la qualité de l'entrée de ville et de la zone d'activités future.

- La réalisation de merlons de terre, réutilisant exclusivement les terres du site issues du décapage, doit s'intégrer dans la composition paysagère générale. Les merlons seront obligatoirement végétalisés, présenteront des pentes douces et des formes arrondies, pour une hauteur maximum de 1,50m. Ils seront de préférence discontinus afin d'éviter des linéaires trop longs et régulier générateurs d'effets de couloir le long des voies.

- Les bassins de gestion des eaux pluviales et de défense incendie devront être aménagés en fonction

- des seuils définis dans le cadre du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau : volumes nécessaires pour permettre la rétention et l'infiltration des eaux pluviales avec un rejet au réseau maximal de 2 L/s/ha)
- du besoin d'étanchéité (bassin d'incendie...), sans chercher à dépasser le volume minimal requis.

Ils devront s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site : être paysagés, si possible végétalisés et s'insérer au mieux au terrain naturel. A cet effet, on cherchera à limiter la pente des bassins, et donc à favoriser des solutions extensives et néanmoins efficaces afin d'intégrer au mieux cet élément technique et valoriser les abords de l'entreprise. Des modèles paysagers pourront être créés.

- La réalisation des noues récoltant les eaux de pluie devra s'inscrire dans la composition paysagère générale de la parcelle. Elles seront obligatoirement végétalisées, présenteront des pentes douces et des formes arrondies.

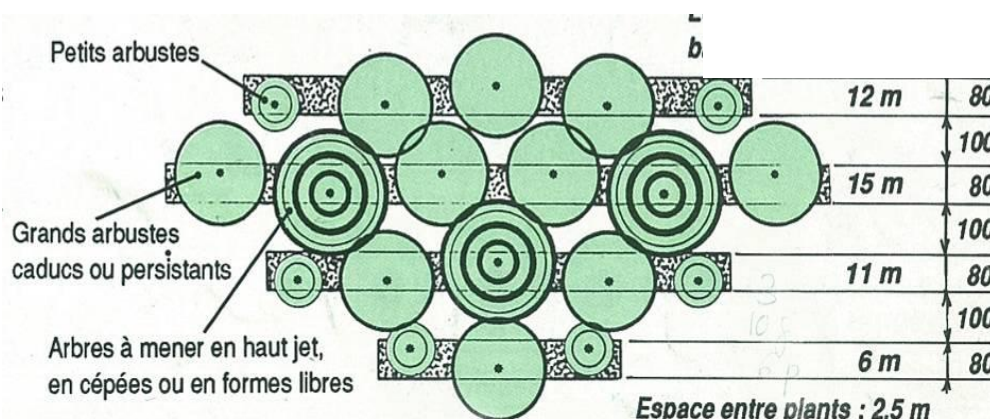
- Les surfaces végétalisées seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand et moyen développement à raison d'1 arbre pour 1 000m² de surface enherbée (hors aires de stationnement à revêtement végétal). Ces arbres pourront être disposés en bosquets ou en limite de domaine privé.

- Les haies et bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi la palette végétale annexée au règlement et comprendront 25 à 40% d'essences persistantes ou marcescentes.

Les haies devront suivre les compositions ci-dessous :

- Pour les lots de superficie importante : haie champêtre libre, formée de 2 lignes de plantations et composée d'essences choisies parmi la strate arbustive avec possibilité d'y ajouter des arbres de grand et/ou moyen développement (arbres entrant dans le calcul du pourcentage imposé).
- Pour les lots de moyenne et petite superficie : haie champêtre libre, formée de 1 ligne de plantations et composée d'essences choisies parmi la strate arbustive.

Les bosquets devront suivre la composition ci-dessous (ou similaire) :



Pour l'ensemble des végétaux, tant sur le domaine privé que public, les végétaux à la plantation devront avoir une taille minimum de :

- arbustes : touffe 40/60
- baliveau / cépée : 150/200
- tige : 14/16
- arbres d'alignement sur voiries : 18/20.

- Les végétaux seront installés sous paillage bio-dégradable (durabilité 2 ans minimum) : BRF, plaquette de peuplier, ... Les paillages plastiques sont interdits. Le paillage utilisé est garanti sans semence ni adventice et sans parasite animal ou végétal. Il doit pouvoir, par action conjuguée opacité-acidité, supprimer les opérations de désherbage et diminuer le nombre d'arrosages.

- Les tiges, baliveaux et cépées seront tuteurés. Les tuteurs et lisses seront en châtaignier écorcé, sans traitement d'imprégnation et d'une durabilité minimum de 3 ans.

Pour les arbres d'alignement on utilisera un tuteurage tripode formé de :

- 3 tuteurs de diamètre minimum 8cm, longueur 2,50m (dont 0,60m enterré),
- 3 lisses supérieures en demi-rondins de diamètre 6cm boulonnées sur les tuteurs et placés 10cm en dessous de la tête des tuteurs,
- 3 liens souples largeur 35mm avec coulants de maintien.



Pour les arbres plantés sur les espaces libres, aires de stationnement, haies, merlons..., le système de tuteurage sera choisi en fonction de la taille de l'arbre planté, de l'essence et de la forme choisies.

Respectant les dispositions ci-dessous :

Schéma de principe de pose sur un tuteur

Méthode technique mono tuteur, avec coulant de maintien et de séparation évitant tous frottement de l'arbre sur son tuteur.

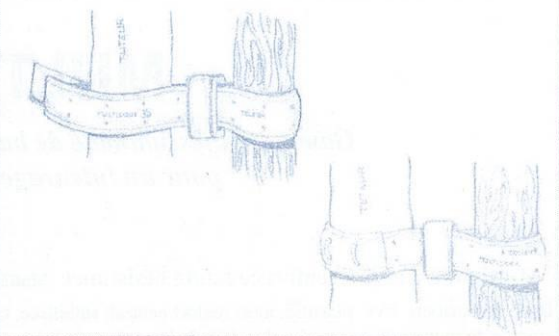
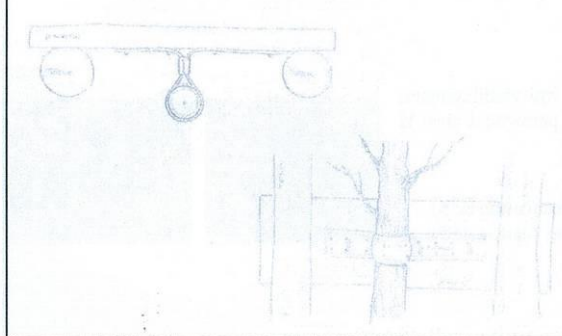


Schéma de principe de pose bipode

Méthode technique bipode tuteur, avec coulant de maintien et de séparation évitant le frottement de l'arbre sur la planchette.



Les surfaces enherbées devront utiliser un mélange d'essences de graminées, légumineuses et/ou fleurs, et se rapprocher d'une prairie (fleurie ou non) rustique, peu consommatrice d'eau et capable de supporter un nombre réduit de fauchages ou de tontes.

ARTICLE 14 : MOBILIER ET ESPACES PUBLICS

Les cheminements cycles/piétons seront traités de préférence de façon minérale en matériaux plutôt perméables.

L'éclairage des voies se fera par candélabres (cf. modèle présenté en annexe)

- hauteur adaptée au profil de la voirie
- candélabre métallique, couleur gris
- mât cylindrique
- lampe sur crosse produisant un éclairage plutôt blanc (iodure métallique, led ou similaire)

Pour les voiries tertiaires, les lampes sur crosse seront remplacées par des lanternes.

Le mobilier urbain (abribus, corbeille, potelets ...) qui s'avèrerait utile, devra être choisi dans la même gamme que les candélabres ou dans une autre gamme en harmonie de matériau, couleur, design.

4 – SURFACE DE PLANCHE AUTORISEE

Identification de l'ilot	Superficie de l'ilot	SDP maximale	Destination de l'ilot
lilot n°1	127 158 m ²	89 010,60 m ²	Commerciales et artisanales
lilot n°2	176 177 m ²	123 323,90 m ²	Industrie
lilot n°3	78 793 m ²	55 155,10 m ²	Industrie
TOTAL	382 128 m²	247 490 m²	

La destination des lots a pour objectif de respecter les préconisations énoncées dans l'OAP : « Accueillir des activités économiques mixtes (dont une part des activités de logistique au maximum de 70%), avec une hauteur maximale de 16 m. Une partie des constructions pourra dépasser cette hauteur dans une limite de 25 mètres maximum. »

5 - RESPECT DES OBLIGATIONS AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Le Syndicat Mixte d'Artenay-Poupry a déposé une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour l'ensemble de la zone d'activités d'Artenay-Poupry. Les prescriptions de ce dossier s'imposent à l'aménagement du secteur d'Autroche (sous réserve de leur acception par l'autorité compétente).

Ainsi, rappelons que le dossier « loi sur l'eau » impose notamment :

- une gestion des **eaux pluviales** à deux **niveaux** :
 - **A la parcelle ou à l'ilot** en cas de création de division sous réserve de création d'une association syndical de gestion des ouvrages communs: débit de fuite maximum autorisé de 2 L/s/ha sur le secteur d'Autroche qui présente des perméabilités permettant une infiltration partielle à la parcelle,
 - **En gestion collective** : les débits de fuite issus des parcelles seront collectés dans des bassins d'infiltration peu profonds (50 cm) situés dans l'espace tampon au nord du hameau d'Autroche
- une **gestion des eaux usées** (hors eaux industrielles nécessitant un pré-traitement préalable) à la nouvelle station d'épuration d'Artenay opérationnelle en 2011

6 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successive, après lui avoir été communiqué préalablement.

7 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

ANNEXES

Palette végétale :

Strate arborée de grand développement (>15m) :

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*) **M**
Copalme d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*)
Erable plane (*Acer platanoides*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*) **M**
Peuplier blanc (*Populus alba*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Tilleul à petite feuille (*Tilia Cordata*)
Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)

Strate arborée de développement moyen (5-15m) :

Alisier torminal (*Sorbus terminalis*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Charme (*Carpinus betulus*) **M**
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Frêne à fleur (*Fraxinus ornus*)
If commun (*Taxus baccata*) **P**
Merisier (*Prunus avium*)
Fruitiers ornementaux (*Malus*, *Pyrus*, *Prunus*)
Paulownia (*Paulownia tomentosa*)

Végétation pour noues et bassins

Saules, laiches, joncs, carex (et autres graminées), scirpes, iris, massettes, potamos...

Strate arbustive

Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Chalef (*Eleagnus ebbingei*) **P**
Fusain d'Europe (*Euvonymus europaeus*)
Houx (*Ilex aquifolium*) **P**
Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
Laurier amande (*Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken' ou 'Zabeliana') **P**
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Osier blanc (*Salix viminalis*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*)

P = essence persistante

Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule Marsault (*Salix caprea*)
Sureau (*Sambucus nigra*)
Troëne (*Ligustrum vulgare*) **SP**
Viornes (*Viburnum pragense*, *Viburnum utile*) **P**

SP = essence semi-persistante
M = essence marcescente

Exemple de candélabre envisagé : AXIA 2 marque ComatelecSchröder

