



Mairie de COURPALAY

2 bis rue CHAMPRENARD

77 540 COURPALAY

COMMUNE DE COURPALAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3-OAP



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
PLU, par le Conseil Municipal
en date du 03/10/2017*



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Le Maire



SOMMAIRE

✓	
I. INTRODUCTION	3
II. OAP1 : 1AU	4
II.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	4
II.2 LA PROGRAMMATION.....	4
II.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4
III. OAP2 : 2AU	7
III.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	7
III.2 LA PROGRAMMATION.....	7
III.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	7
IV. OAP3 : UX.....	10
IV.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX.....	10
IV.2 LA PROGRAMMATION	10
IV.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	10



I. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de COURPALAY comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent à :

- une zone A Urbaniser (1AU), à court terme, dite OAP1 ;
- une zone A Urbaniser (2AU), à plus long terme, après la 1AU, dite OAP2 ;
- une zone Urbanisée (UX) dans le hameau de FLEURY, dite OAP3.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commune,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.



II. OAP1 : 1AU

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1) couvre la zone 1AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

II.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Situé au Nord-Est du village, le secteur dit de L'ORMOY couvre les serres d'une activité maraîchère en cours d'activité.

L'activité de reproduction horticole a été créée sous l'appellation : Les Serres de L'ORMOY, en Août 1998. A la suite d'une intempérie, la destruction des serres a fortement réduit cette activité qui ne comporte pas de salarié. Si l'activité reste administrativement ouverte, le site est partiellement abandonné puisque le propriétaire n'envisage pas la réparation des serres.

Situé en bordure du tissu urbain du village, à 500 mètres du centre bourg, ce site constitue un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP1 totalise 2.4 hectares d'extension du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux.

Le secteur est uniquement concerné par la servitude du périmètre de protection du Monument Historique du Silo. Il est situé en risque faible d'aléa de retrait et gonflement des argiles et n'est concerné par aucun autre risque ni enveloppe d'alerte de zone humide.

Le secteur possède un patrimoine rural particulier avec la ferme de CHAMPRENARD et une dominante de maisons individuelles. Les jardins privatifs arborés des propriétés, confèrent au quartier un contexte végétal de qualité.

II.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de la municipalité et de typologies variées d'habitat, le secteur de l'OAP1 permettra l'accueil de :

- 20 logements individuels,
- 14 logements collectifs (dans 3 constructions distinctes ou individuelles groupées)

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des serres à démolir.

Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

II.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des serres à démolir.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.



La hauteur des constructions à implanter (habitat individuel et collectif) est limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faîtage en cas de toiture à pente ou limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limite de la zone agricole.

Des plantations d'arbres le long de la nouvelle voie de desserte, permettront de souligner la nouvelle structure urbaine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue les trois secteurs suivants:

- Un secteur d'habitat collectif,
- Un secteur d'habitat individuel dense : les constructions individuelles devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales et avec un retrait minimum de 3 mètres de l'autre limite séparative latérale, sans ouverture sur les pignons.
- Un secteur d'habitat individuel peu dense : les constructions individuelles devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales, sans ouverture sur les pignons.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de l'habitat individuel et collectif avec de l'accession à la propriété et du locatif.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur est uniquement concerné par la servitude du périmètre de protection du Monument Historique du Silo. Il est situé en risque faible d'aléa de retrait et gonflement des argiles et n'est concerné par aucun autre risque ni enveloppe d'alerte de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de :

- 2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m² de Superficie de Plancher.
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m² de Superficie de Plancher.

Au sein de l'opération, 12 places de stationnement visiteurs seront aménagées le long de la voie de desserte.

La desserte en transports en commun.

Une liaison douce permet un accès direct depuis le secteur de l'opération jusqu'à l'arrêt de bus situé Rue de CHAMPRENARD. Un passage piéton permet de traverser cette voie en sécurité pour accéder aux arrêts de bus situés de part et d'autre de la voie.

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le secteur sera desservi par l'actuelle Rue CHAMPRENARD, dans le prolongement de la voie qui accédait aux serres. La largeur de cette voie permet des circulations en double sens.

Une nouvelle voie de liaison en sens unique de circulation et accompagnée d'une liaison douce, offriront un accès direct au secteur depuis le centre-ville.

L'opération d'aménagement se raccordera directement sur les réseaux présents et suffisants implantés sous la rue CHAMPRENARD.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE
L'OAP1 dite 1AU**

Legend:

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel peu dense
- Habitat individuel dense
- Habitat collectif
- Principe de desserte
- Principe de liaison viaire
- Principe de liaison douce
- Traitement paysager de transition
- Plantation d'arbres

OAP
Page 6

cabinet
GREUZAT

- SCHEMA DE PRINCIPE DE
L'OAP1 dite 1AU**

Legend:

 - Périmètre de l'OAP
 - Habitat individuel peu dense
 - Habitat individuel dense
 - Habitat collectif
 - Principe de desserte
 - Principe de liaison viaire
 - Principe de liaison douce
 - Traitement paysager de transition
 - Plantation d'arbres

OAP
Page 6

cabinet
GREUZAT



III. OAP2 : 2AU

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP2) couvre la zone 2AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation de l'OAP1 et la modification du PLU, permettant la rédaction du règlement correspondant.

III.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Situé au Nord-Ouest du village, le secteur couvre des terres agricoles actuellement cultivées. Le périmètre de l'OAP2 tel qu'il est reporté sur le plan de zonage, totalise 2.3 hectares.

Le secteur, situé en entrée de ville Ouest du village, est vierge de toute construction. Il est cerné au Sud et à l'Est par des maisons individuelles et des jardins privatifs arborés.

Le secteur est uniquement concerné par la servitude du périmètre de protection du Monument Historique du Silo. Il est situé en risque faible d'aléa de retrait et gonflement des argiles et n'est concerné par aucun autre risque ni enveloppe d'alerte de zone humide.

III.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de la municipalité et de typologies variées d'habitat, le secteur de l'OAP2 comportera la programmation suivante :

- 30 logements individuels,
- 16 logements collectifs (dans 4 constructions distinctes)

III.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

La hauteur des constructions à implanter (habitat individuel et collectif) est limitée à 12 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente ou limitée à 5 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Un traitement paysager de transition est imposé pour les fonds de lots en limite de la zone agricole.

Des plantations d'arbres le long de la RD49A permettront de marquer l'entrée de ville et d'inciter le ralentissement des vitesses de circulation.

Un alignement d'arbres de haute tige, le long de la nouvelle voie de desserte de la zone, permettra de souligner la nouvelle structure urbaine.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue les deux secteurs suivants :

- Un secteur d'habitat individuel : les constructions individuelles pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales et avec un retrait minimum de 3 mètres de l'autre limite séparative latérale, sans ouverture sur les pignons.
- Un secteur d'habitat collectif : 4 constructions distinctes, implantées au centre de l'OAP, pourront permettre l'accueil des logements collectifs et locatifs pour personnes âgées.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec de l'habitat individuel et collectif avec de l'accession à la propriété et du locatif.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur est uniquement concerné par la servitude du périmètre de protection du Monument Historique du Silo. Il est situé en risque faible d'aléa de retrait et gonflement des argiles et n'est concerné par aucun autre risque ni enveloppe d'alerte de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de :

- 2 places de stationnement minimum par logement de 0 à 50m² de Superficie de Plancher.
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de Superficie de Plancher, au-delà de 50m² de Superficie de Plancher.

Au sein de l'opération, 20 places de stationnement visiteurs seront aménagées le long de la voie de desserte interne.

La desserte en transports en commun.

Une liaison douce permet un accès direct depuis le secteur de l'opération jusqu'à la rue LAFAYETTE. L'arrêt de bus le plus proche, est situé Rue de CHAMPRENARD.

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le secteur sera desservi en sens unique de circulation depuis la Rue DU CHATEAU D'EAU vers le centre de l'opération.

Une voie de sortie en sens unique sera également aménagée en direction de la Rue LAFAYETTE, permettant un accès direct au centre bourg. Cette voie pourra être réalisée dans un second temps, postérieurement à l'opération d'ensemble.

Un nouveau carrefour d'accès, en double sens de circulation, sera créé depuis la RD49A. Ce dernier sera sécurisé en amont, par un aménagement d'entrée de ville, incitant le ralentissement des vitesses de circulation. La RD49A restera prioritaire sur ce carrefour qui sera marqué par un STOP.

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP2 dite 2AU



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Plantation d'arbres et/ou d'arbustes |
|  | Habitat individuel : 30 logements |  | Aménagement d'entrée de ville de type 70 km/h |
|  | Habitat collectif : 16 logements |  | Carrefour à réaménager |
|  | Principe de desserte |  | Espace paysagé non constructible |
|  | Sens de circulation |  | Haies végétales obligatoires |
|  | Principe de liaison douce | | |



IV. OAP3 : UX

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP3) couvre la zone UX.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

IV.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Situé en entrée du hameau de FLEURY, le secteur couvre des terres anciennement occupés par une activité d'élevage de volailles. Le périmètre de l'OAP3 tel qu'il est reporté sur le plan de zonage, totalise 1.69 hectare.

Le secteur comporte quelques constructions légères liées à l'ancienne activité. Il est cerné au Nord et au Sud par des terres cultivées et des constructions agricoles à l'Est. Il est bordé à l'Ouest par la RD201 qui est une voie classée à grande circulation.

Le secteur est concerné par une contrainte d'in constructibilité dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de la RD 201, voie classée à grande circulation.

Une étude spécifique d'entrée de ville dite Loi BARNIER, justifie la possibilité d'urbaniser cette bande de protection. (Voir pièce 6.9 en annexe du PLU).

IV.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre à l'objectif du PADD de « pérenniser l'économie locale et développer des nouvelles activités », le secteur de l'OAP3 permettra l'accueil d'équipements et :

- D'activités artisanales,
- D'activités de services,
- D'industries,
- D'entrepôts,
- De bureaux.
- De stockages de matériaux en plein air, à condition d'être inférieur à 100 m³.
- D'installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être inférieur à 500 m².

IV.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Les lots dédiés aux constructions autorisées, pourront être délimités au coup par coup en fonction des besoins et des superficies des activités.

Les dispositions édictées dans l'OAP3 viennent en complément du règlement de la zone UX dans laquelle le secteur est situé.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Afin de préserver les activités futures des nuisances de la RD201, les constructions devront s'implanter avec une limite minimale de 15 mètres mesurés depuis l'emprise de la RD. Cette bande de retrait ne pourra comporter que des aménagements liés aux circulations, aux stationnements et aux espaces verts.



Un traitement paysagé de transition devra être aménagé sur tout le linéaire du secteur qui fait face à la RD201. Des arbres de hautes tiges devront être plantés pour créer un signal dans les perceptions paysagères et faciliter l'insertion des constructions futures. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 15 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente ou limitée à 10 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera uniquement des activités artisanales, de services, des industries, des entrepôts, et des bureaux. L'habitat est uniquement autorisé à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'une construction d'activité et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur est concerné par aucune servitude, aucun risque ni contrainte.

Afin de limiter l'impact visuel des stockages de matériaux en plein air, ces derniers sont limités à 100 m³.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières en fonction de la destination des constructions et de leurs Superficie de Plancher.

Des places de stationnement pour les cycles sont également imposées au sein du règlement de la zone UX.

La desserte en transports en commun.

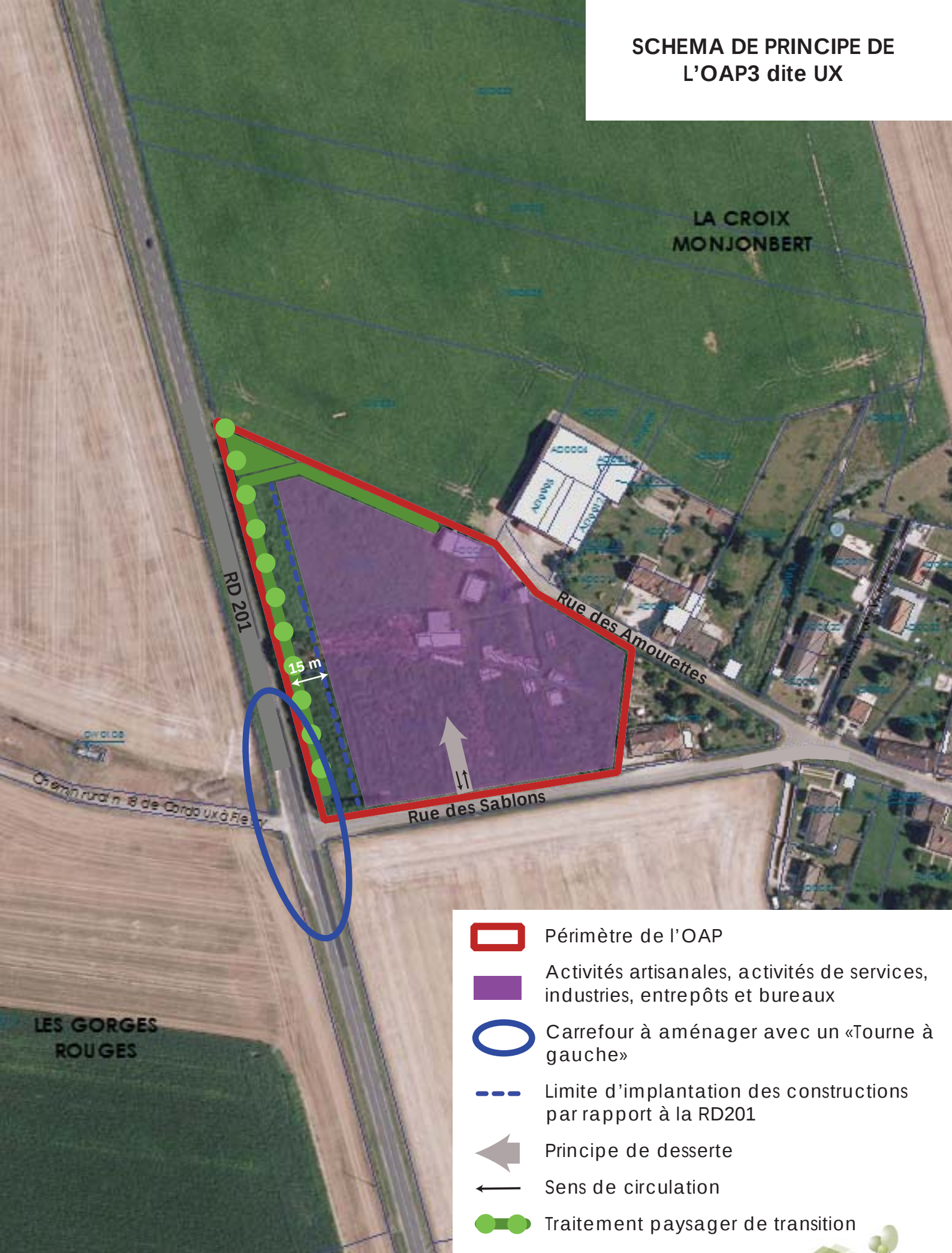
Le hameau de FLEURY est desservi par deux lignes de bus permettant des liaisons en transports en commun vers ROZAY-EN-BRIE et COULOMMIERS. Le centre du hameau dispose d'un arrêt de bus.

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le secteur sera desservi par l'aménagement d'une nouvelle voie, en double sens de circulation, depuis la Rue DES SABLONS. Aucune entrée/sortie nouvelle n'est autorisée depuis la RD201.

Le secteur sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'électricité présents le long de la Rue DES SABLONS.

SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP3 dite UX



Périmètre de l'OAP



Activités artisanales, activités de services, industries, entrepôts et bureaux



Carrefour à aménager avec un «Tourne à gauche»



Limite d'implantation des constructions par rapport à la RD201



Principe de desserte



Sens de circulation



Traitement paysager de transition



Mairie de COURPALAY

2 bis rue CHAMPRENARD

77 540 COURPALAY

COMMUNE DE COURPALAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

6.10 - LOI BARNIER



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
PLU, par le Conseil Municipal
en date du 03/10/2017*



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Le Maire



✓		
I. PREAMBULE		3
✓		
II. LE PROJET DE ZONE D'ACTIVITES DANS LE HAMEAU DE FLEURY		4
II.1 CONSTAT DE L'ETAT INITIAL		4
✓		
III. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT		6
III.1 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS		6
III.2 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES		7
III.2.1 PROTECTION DES RIVERAINS CONTRE LE BRUIT.....		7
III.2.2 L'AIR.....		7
III.2.3 L'EAU		7
III.3 LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE ROUTIERE		7
III.4 LA QUALITE ARCHITECTURALE		8
III.4.1 HARMONIE DES COULEURS.....		8
III.4.2 FORMES ET HAUTEURS		8
III.4.3 CLOTURES		8
III.5 LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES.....		9
III.5.1 QUALITE DE L'URBANISME		9
III.5.2 QUALITE DES PAYSAGES		9



I. PREAMBULE

La RD 201, classée à grande circulation par décret n°2009-615 en date du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010, est concernée par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Le présent document a donc pour but de déroger à cette interdiction de construction, dans une bande de 75 mètres, mesurée depuis l'axe de la RD201, en dehors des sites urbains constitués, comme le permet l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme. Cette dérogation concerne la zone UX située en entrée du hameau de FLEURY, sur des terres anciennement occupés par une activité d'élevage de volailles.

Extrait de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



II. LE PROJET DE ZONE D'ACTIVITES DANS LE HAMEAU DE FLEURY

II.1 CONSTAT DE L'ETAT INITIAL

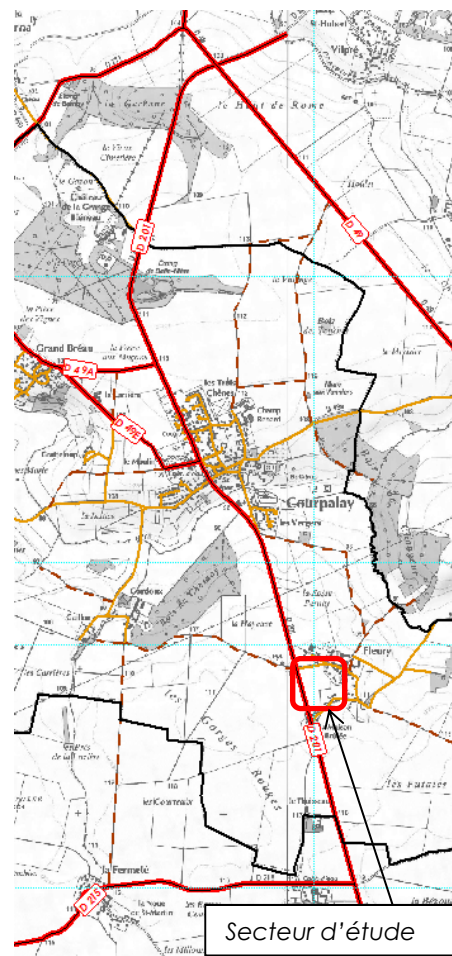
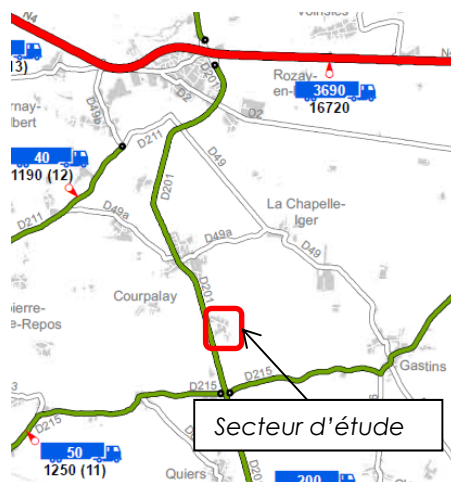
La RD 201 est une voie départementale, qui relie ROZAY-EN-BRIE à NANGIS. La RD 201 supporte un trafic routier journalier moyen de 3700 véhicules par jour dont 200 poids lourds.

Cette voie traverse le territoire communal de Courpalay, sur un axe Nord-Sud, en longeant l'Ouest du village et l'Est du hameau de FLEURY.

Plusieurs constructions se trouvent donc dans la bande d'in constructibilité des 75 mètres, mais, étant située en zone actuellement urbanisée de la commune, l'interdiction ne s'applique pas.

En revanche, en bordure du hameau de FLEURY, un secteur classé en zone UX (zone urbaine à vocation d'activités artisanales) a été délimitée au plan de zonage afin de développer l'offre économique sur le territoire communal.

Cette zone comporte quelques constructions légères liées à l'ancienne activité. Le périmètre de la zone et la bande in constructible de 75 mètres de l'axe de la RD201 est représenté sur le plan ci-dessous.





Le secteur étudié est situé en entrée Nord du hameau, à l'Est de la RD 01. Le secteur est bordé par une haie haute, masquant le site et fermant le paysage le long de la RD201.



En bordure du hameau, la RD201 est peu large avec 2x1 voie de circulation et une emprise globale de 18 mètres de large. Les bas-côtés sont enherbés et une voie de stationnement ou de délestage est aménagée aux abords du carrefour avec la rue des SABLONS.



III. LES PRINCIPALES INTENTIONS D'AMENAGEMENT

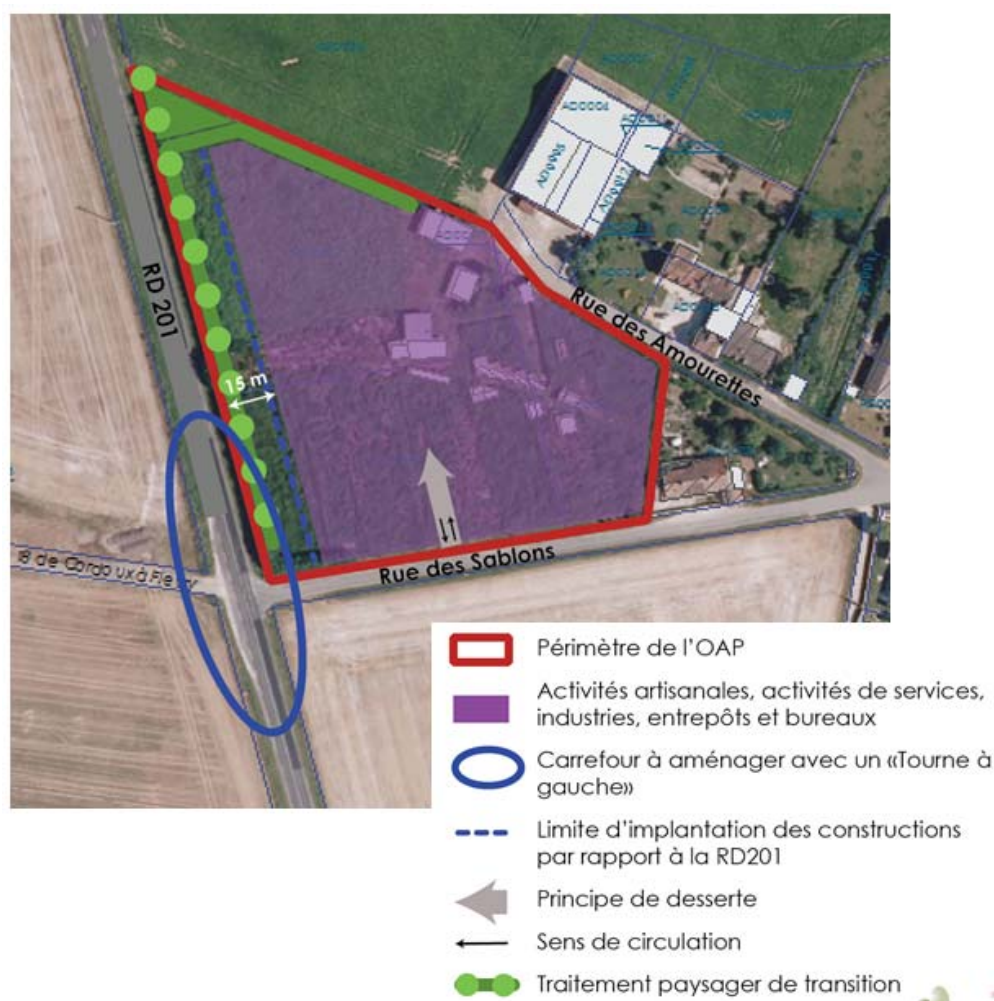
III.1 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

L'objectif de cette étude est d'inscrire des préconisations permettant de déroger à l'inconstructibilité du fait de la présence de la RD201. Le secteur concerné est à vocation d'activités dans le PLU et est couvert par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP3) à laquelle il est nécessaire de se référer.

Les intentions d'aménagement ont plusieurs objectifs :

- permettre l'implantation d'activités artisanales dans ce secteur excentré du village, et bénéficiant d'une bonne desserte viaire,
- instaurer des règles paysagères pour permettre une bonne insertion environnementale de la zone dans le paysage de plateau,
- améliorer les problématiques de sécurité sur la carrefour de la RD201 et la rue des SABLONS,
- permettre la reconversion du site en friche et optimiser cet espace en densification du tissu urbain.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation retenue traite de la **qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** en imposant une implantation des constructions avec un retrait de 15 mètres mesurés depuis l'emprise de la RD201. Cette bande ne pourra accueillir que des aménagements liés à la circulation, aux stationnements et aux espaces verts.





L'intégration paysagère est assurée par la plantation d'un alignement d'arbres de hautes tiges sur tout le linéaire du secteur faisant face à la RD201.

Afin de répondre aux besoins des activités futures, tout en limitant les impacts visuels dans le paysage, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 15 m mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente ou limitée à 10 m mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

III.2 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

III.2.1 PROTECTION DES RIVERAINS CONTRE LE BRUIT

Afin de limiter les nuisances sonores liées à la présence de l'axe bruyant (RD201), les écrans végétalisés existants le long de celle-ci doivent être maintenus. Les implantations de bâtiments seront en retrait par rapport à l'emprise de la RD (avec un minimum de 15 mètres).

Par rapport aux constructions voisines, afin de limiter les nuisances au voisinage proche, il n'est autorisé que des activités légères :

- D'activités artisanales,
- D'activités de services,
- D'industries,
- D'entrepôts,
- De bureaux.
- De stockages de matériaux en plein air, à condition d'être inférieur à 100 m³
- D'installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être inférieur à 500 m².

III.2.2 L'AIR

Les dépôts de substances toxiques ou dangereuses à l'air libre ne sont pas autorisés, afin d'éviter leur épanchement accidentel et les installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont limitées à 500 m² de Surface de Plancher.

III.2.3 L'EAU

Les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé sur les parcelles et doit satisfaire aux normes en vigueur. Pour ces éléments, se reporter au règlement de la zone UX (article 4).

Afin de préserver des superficies suffisantes pour la gestion des eaux et des infiltrations, le règlement limite l'emprise au sol des activités artisanales et de bureau à 40% de l'unité foncière. Cette emprise est portée jusqu'à 50% lorsque que la construction comporte un système de collecte de l'énergie solaire (de type panneaux photovoltaïques).

III.3 LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE ROUTIERE

Afin de limiter les impacts sur la RD201, aucun accès direct de la zone ne sera autorisé sur cette voie.



L'accès à la zone se fera depuis la voie existante Rue des SABLONS. Afin de sécuriser le carrefour de la RD201 et de la Rue des SABLONS, un aménagement de voirie avec un « tourne à gauche » conditionne l'ouverture à l'urbanisation du secteur. L'emprise de la RD201 permet ce type d'aménagement sans avoir recours à l'acquisition de foncier supplémentaire.



III.4 LA QUALITE ARCHITECTURALE

Afin de limiter les impacts visuels des aménagements et des constructions depuis la RD201, plusieurs préconisations sont imposées.

III.4.1 HARMONIE DES COULEURS

Le règlement de la zone impose que les façades des constructions soient en enduits ou en bois peint ou lasuré et respectent la coloration de la palette chromatique de référence (voir annexe du règlement)

III.4.2 FORMES ET HAUTEURS

Afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage lointain, le règlement limite la hauteur des constructions autorisées à 15 mètres mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente et à 10 mètres en cas de toiture terrasse. Les stockages de matériaux en plein air sont également limités à 100 m³ maximum.

III.4.3 CLOTURES

En bordure de la RD201, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation impose une clôture doublée d'un traitement végétal.

En bordure de la rue des Sablons et des autres voies, le règlement impose :

- un mur plein d'une hauteur de 2 m maximum.
- un grillage d'une hauteur de 2m maximum.
- une haie vive séparative d'une hauteur de 2m maximum.
- un grillage vert sur un soubassement de 0.2m totalisant une hauteur de 2m maximum, doublé d'une haie vive.



III.5 LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

III.5.1 QUALITE DE L'URBANISME

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation impose une bande inconstructible de 15 mètres mesurée depuis l'emprise de la RD201. Cette bande ne pourra accueillir que des aménagements liés à la circulation, aux stationnements et aux espaces verts. Ainsi le règlement impose un retrait de 15 mètres d'implantation des constructions depuis la RD201 et 10 mètres des autres voies.

III.5.2 QUALITE DES PAYSAGES

En bordure de la RD201, la zone comporte actuellement une très haute haie de conifères. Cette dernière devra être préservée de manière à préserver le paysage actuel du site.

Afin de maintenir des espaces naturels au sein des unités foncières, le règlement impose un minimum de 10 % d'espaces verts.