

En application de l'article R.123-2 du code de l'Urbanisme, ce document complète le rapport de présentation du PLU dont la révision a été approuvée le 23 février 2011.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. ELEMENTS DE CONTEXTE	2
1.1. Objet de la procédure.....	2
1.2. La procédure de déclaration de projet	2
2. PRESENTATION DU PROJET	3
2.1. Localisation	3
2.2. Objectifs poursuivis.....	3
2.3. Parti d'aménagement	4
2.4. Prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme	6
3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	6
3.1. Incidences et mesures prises pour sa préservation.....	6
3.2. Evaluation des incidences du projet sur la zone Natura 2000	9
4. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	12
4.1. Conformité avec les orientations du PADD	12
4.2. Evolution du règlement graphique : plan de zonage.....	12
4.3. Evolution des orientations d'aménagement	14
4.4. Evolution du règlement.....	15
4.5. Tableau récapitulatif des surfaces	21

1. Eléments de contexte

1.1. Objet de la procédure

La Communauté de Communes des Trois Cantons porte un projet d'aménagement de zone d'activités sur le territoire de la commune de Carignan.

Désireuse de relancer le dynamisme économique au niveau de l'agglomération de Carignan-Blagny, la Communauté de Communes des Trois Cantons a ainsi porté son choix sur une zone stratégiquement située, aux abords immédiats de la RD 8043, et potentiellement au pied d'une éventuelle voie de contournement nord de Carignan, reliant directement le bassin de Sedan à celui de Longwy, à l'avenir.

Ce projet a par conséquent fait l'objet de deux ZAC successives, dites ZAC1 et ZAC2, dont la création a été décidée respectivement le 18 février et le 17 juin 2011 ; le dossier de création de la première opération a été approuvé le 28 avril 2011 et le dossier de réalisation le 17 Juin 2011, les dossiers de création et de réalisation de la deuxième opération devant être approuvé en même temps que la présente mise en compatibilité du PLU intégrant les deux ZAC.

L'intérêt général du projet peut être apprécié au travers des différents enjeux du projet perceptibles à différentes échelles, à la fois géographiques, économiques, socio-démographiques, environnementaux et urbanistiques :

- développer le tissu économique à l'échelle intercommunale,
- affirmer un pôle d'activités majeur à l'échelle de l'agglomération de Carignan – Blagny qui ne dispose pas de zone d'activités,
- maintenir la population, qui tend à diminuer ces dernières années, dans l'agglomération de Carignan- Blagny,
- sauvegarder et pérenniser des emplois au niveau local,
- répondre aux demandes des entreprises locales,
- offrir des terrains pour accueillir des entreprises,
- aménager et revaloriser l'entrée de ville, et de l'identifier comme telle,
- développer la qualité d'accueil des activités en termes de fonctionnement et d'intégration paysagère.

1.2. La procédure de déclaration de projet

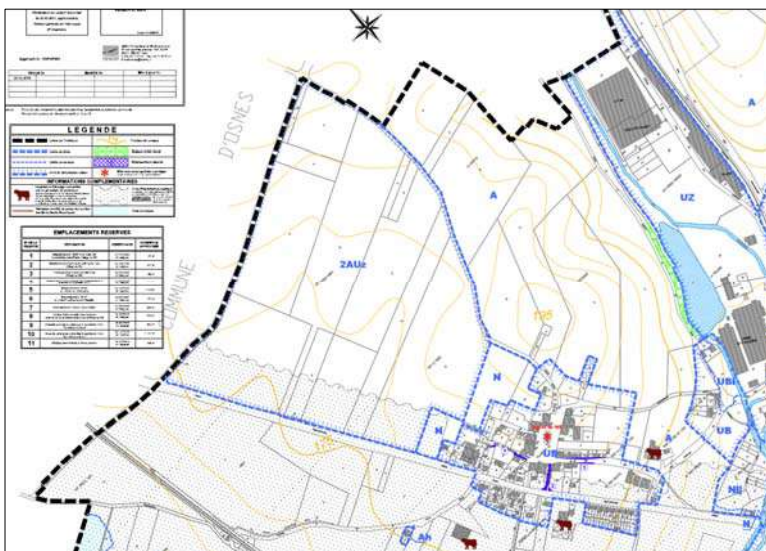
Cette procédure a été instituée par la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003. Elle a fait l'objet d'un décret d'application en date du 22 mars 2010 (n°2010-304).

Elle relève principalement de l'article L123-1-16 du code de l'urbanisme et L.300-6, mais également des règles relatives aux enquêtes publiques inscrites dans le code de l'environnement (L126-1, R126-1 à 4, L123-1 et suivants, R123-1), et des règles spécifiques du code de l'expropriation (L11-1 et 2, R.11-14-1).

Concrètement, cette procédure permet de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération et d'engager la mise en compatibilité du PLU, afin d'intégrer les ZAC1 et ZAC2 dans le PLU, ainsi que les prescriptions relatives à l'aménagement de l'entrée de ville au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Au regard de l'urbanisme, le projet s'étend sur des terrains actuellement classés en zone 2AUz au PLU de Carignan approuvé le 23 février 2011. Il est donc nécessaire, pour rendre opérationnelles les ZAC1 et ZAC2, de mettre en compatibilité le zonage du PLU pour faire évoluer les parcelles concernées en zone 1AUz.

Extrait du PLU de
Carignan approuvé le 23
février 2011
– Secteur de Wé



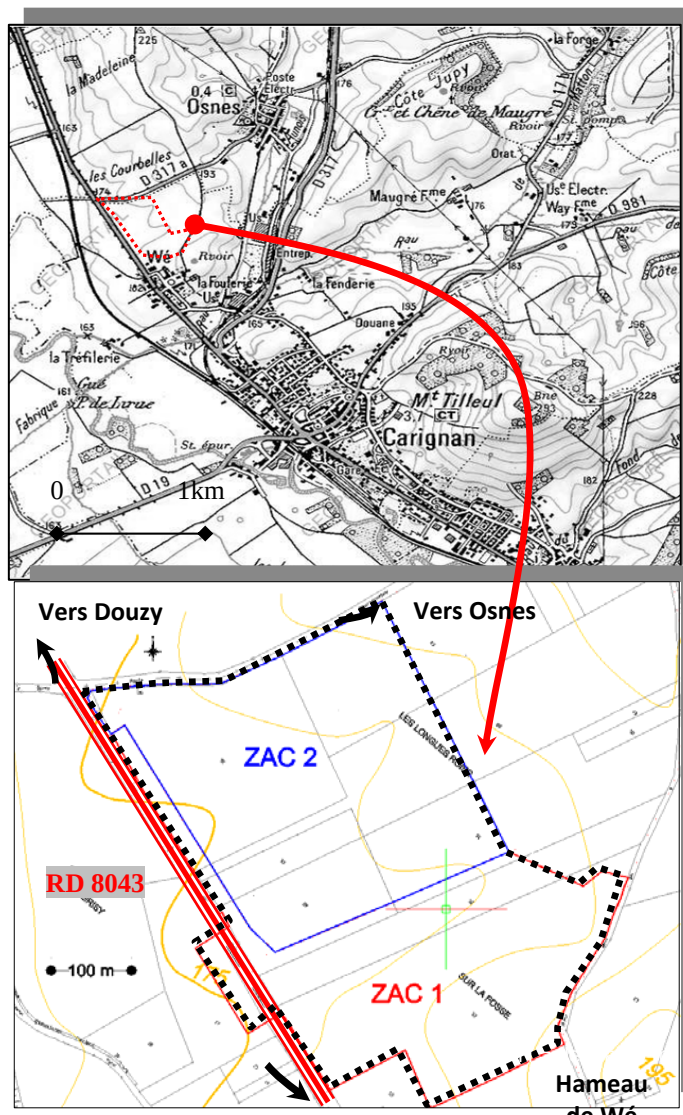
2. Présentation du projet

2.1. Localisation

La zone de projet d'une superficie d'environ 21 hectares, correspondant aux emprises réservées pour la création de deux ZAC consécutives et nécessaires à la réalisation du projet, se situe à l'entrée nord-ouest de Carignan, en amont du village de Wé, aux lieux-dits " les Longues Roies " et " Sur la Fosse ", le long de la RD 8043. L'essentiel de l'opération doit être réalisée au nord de la voie de circulation, mais vient cependant empiéter de l'autre côté de la RD 8043, en raison de l'aménagement d'un giratoire, impactant légèrement les terrains situés en contrebas de la route. Ces derniers sont classés en zone A au PLU, ce zonage restant cependant compatible avec la simple réalisation du giratoire.

Le secteur choisi pour la réalisation du projet de zone d'activités économiques occupe partiellement la zone 2AUz (d'une surface totale de 35 hectares environ) programmée au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carignan, approuvé le 23 février 2011.

La situation en bordure de la RD 8043 soumet l'opération aux exigences de l'article L.11-1-4 du code de l'urbanisme (Cf. § 2.4.).



2.2. Objectifs poursuivis

La mise en œuvre et la réalisation des deux ZAC permettront :

- de réaliser un véritable parc d'activités sur ce secteur des Trois Cantons,
- d'établir une offre diversifiée permettant de faire face à toute opportunité,
- de réaliser un parc d'activités respectueux de l'environnement.

- **Réaliser un véritable parc d'activités sur ce secteur des Trois Cantons :**

Celui-ci pourra ainsi accueillir :

- des activités de services,
- des activités industrielles et artisanales,
- des activités logistiques,
- des implantations commerciales, selon une offre complémentaire à celle des commerces du centre ville de Carignan.

- **Etablir une offre diversifiée permettant de faire face à toute opportunité**

- offrir des terrains à des PME-PMI, avec des parcelles de tailles variées, pouvant aller de 1200 à 3000 m², mais également une offre de plus grande parcelle pour une unité plus importante,
- en privilégiant artisanat, tertiaire et logistique ; il s'agit en outre d'établir une offre compatible avec la proximité de

zones habitées, en termes de nuisances ;

- offrir éventuellement une parcelle pour un bâtiment relais ou pour l'accueil d'un équipement, en fonction des besoins.

- **Réaliser un parc d'activités de qualité environnementale**

- Respecter et effectuer des choix d'aménagement optimisant les atouts environnementaux du site,

- Exploiter ces atouts et cette image pour la valorisation du parc d'activités.

Le diagnostic a pu établir un certain nombre de contraintes, mais également de potentialités du site, en vue de réaliser un parc d'activités non seulement respectueux de son environnement, mais capable également d'utiliser les ressources qui lui sont offertes afin d'optimiser sa qualité environnementale, au niveau de son aménagement mais également ultérieurement dans son utilisation.

Le diagnostic réalisé a établi par rapport à ces enjeux environnementaux, des priorités, en fonction du degré de contrainte représenté et des potentialités représentées à chaque niveau.

<i>+ : favorable</i>	<i>Echelle de 1 à 5</i>
<i>- : peu favorable</i>	

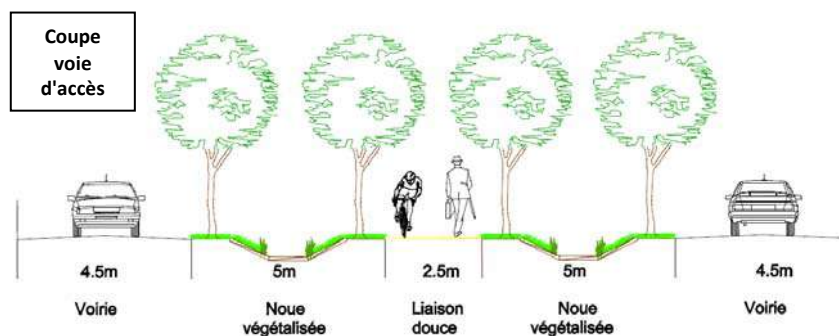
Enjeux environnementaux	Potentialités	Objectifs
Eau	+	5
Energie	+	4
Déplacements	+	4
Déchets	+	2
Biodiversité	-	2
Bruit	-	3

2.3. Parti d'aménagement

- **Un accès unique par un giratoire** sur la route départementale, prenant en compte la circulation existante, permettant d'une part de casser la vitesse au niveau de l'entrée de Carignan et d'autre part d'assurer un accès (ou débouché) sécurisé du parc d'activités : l'option tourne-à-gauche a été écartée, en raison de la proximité d'un équipement similaire au niveau du carrefour de la route d'Osnes, ce qui ne permettait pas d'avoir un couloir d'attente suffisamment éloigné ; par ailleurs, l'accueil envisagé d'une grande surface commerciale suppose finalement des flux de circulation relativement importants, couplés à ceux de camions de livraison de l'ensemble des activités. Par conséquent, les impératifs de sécurité liés à la conjonction de ces deux phénomènes a conduit au choix d'un giratoire. Ce choix suppose en outre une acquisition nécessaire des terrains situés de l'autre côté de la route départementale. Cet accès unique interdit donc toute sortie individuelle directe des parcelles sur la route départementale.

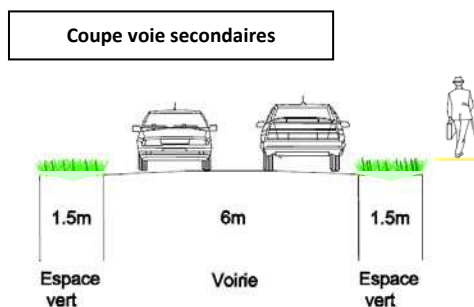
- **Des voies structurantes hiérarchisées utilisant le parcours de l'eau** : le thalweg le plus important accueille la voie principale d'accès au site. L'eau continue ainsi de suivre ses parcours naturels, grâce à l'aménagement de noues assurant à la fois un rôle de rétention et de temporisation des écoulements d'eaux pluviales, ainsi qu'une intégration paysagère des voies. Une liaison douce centrale structure également le profil de cette voie, permettant en outre un traitement qualitatif de l'entrée et assurant une desserte piétonne de l'ensemble du site.

La voie primaire présente donc un large profil accueillant deux voies à sens unique séparées par un terre-plein central ou sera aménagé un cheminement piéton et de part et d'autre les noues de récupération et conduites des eaux pluviales.



- **Des ouvrages de rétention des eaux pluviales venant compléter la trame bleue** : un premier ouvrage situé aux abords du chemin rural récupère les eaux de pluies en amont du site ; un ouvrage inférieur est créé en aval, sur la partie basse du parc d'activités avec un exutoire au point bas situé près de la route départementale ; l'ouvrage amont fera l'objet d'un traitement paysager " sauvage ", tandis que le bassin aval sera volontairement plus structuré : ouvrage linéaire de type " douve " afin d'accompagner l'effet de vitrine depuis la route, et le glacis de dégagement situé au pied des premières façades. L'ouvrage de rétention le plus proche de Wé, sera traité par quatre bassins successifs, se déversant en cascade sur des talus empierrés pour se diriger gravitairement vers l'exutoire.

- **Des voies secondaires accompagnées par un maillage bocager** : le tracé des voies secondaires suit les courbes de niveau afin de maximiser l'intégration des voiries et des constructions dans la pente. Le traitement vert des accotements, avec noues, doublés des haies bocagères plantées en partie privative, permettront de recréer une trame verte (si l'environnement paysager général est de type bocager, celui-ci avait totalement disparu sur le site pour les besoins de l'exploitation agricole).



- **Une intégration paysagère des bâtiments et une performance énergétique recherchées** : Les implantations proposées tendent à optimiser au mieux l'intégration des constructions dans la pente et les potentialités lumineuses et solaires du site : les tracés des voies secondaires visent à favoriser une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveau, et une exposition optimale par rapport aux rayonnements solaires. Outre l'utilisation de la lumière naturelle, les futurs bâtiments sont susceptibles d'offrir des surfaces de toitures importantes, favorables à l'utilisation de l'énergie solaire, notamment sous forme de panneaux photovoltaïques : tout en gardant la liberté aux preneurs de concrétiser cette option, les conditions optimales sont en amont réunies.

- **Paysage et architecture** : enfouissement de l'ensemble des lignes, traitement paysager des bassins et prescriptions architecturales sur zones sensibles (haut de versant, abords de la voie de contournement) et à fort effet de vitrine (le long de la route départementale) ; pérennité du traitement paysager de la noue assurée en limitant les traversées de voitures.



2.4. Prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 8043, classée voie à grande circulation.

Le PLU peut fixer des règles différentes d'implantation et notamment réduire la largeur de cette bande inconstructible si ces nouvelles 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.

Au vu du parti d'aménagement présenté précédemment, il est proposé de réduire la marge de recul à 35 mètres à partir des limites d'emprise de la voie départementale. Cette demande de réduction de la marge de recul est motivée par la volonté d'implanter le bâtiment principal au meilleur emplacement au sein du site, d'un point de vue de l'insertion paysagère et de la mise en valeur architecturale des activités.

L'argumentaire au regard des cinq critères est présenté dans l'étude spécifique jointe en annexe.

3. Incidences du projet sur l'environnement

3.1. Incidences et mesures prises pour sa préservation

(Sources : études d'impact ZAC1 et ZAC2 - Adequat Environnement)

Dans le cadre de la création des ZAC1 et ZAC2, le projet a fait l'objet d'une étude environnementale dont les principales conclusions sont reprises ci-dessous et ont été intégrées au projet.

L'air.

Le climat de Carignan est de type continental. Cependant, on note des influences océaniques dans le régime des pluies et des températures en hiver. La zone d'implantation du projet correspond à une zone péri-urbaine où la qualité de l'air doit être bonne, avec des niveaux de polluants atmosphériques faibles (bourg de Carignan en zone rurale avec une activité industrielle peu importante).

En l'état actuel du projet (nombre et types d'activités non connus), il est impossible de quantifier les rejets atmosphériques qui seront produits au niveau de la zone d'activités, en liaison avec les véhicules de la clientèle, du personnel employé sur la zone d'activités et des véhicules de livraison (marchandises, utilités). Tout comme pour le climat, les impacts du projet sur la qualité de l'air seront liés aux rejets dans l'atmosphère de substances polluantes par les véhicules transitant dans la zone d'activités. On peut noter qu'aucune des habitations proches (hameau de Wé) n'est située sous les vents dominants.

La végétalisation partielle de la zone aménagée (notamment par la plantation d'arbres et d'arbustes le long des voiries créées) permettra la fixation d'une partie des éléments émis dans l'atmosphère.

Le sol et le sous-sol.

Les sols présents dans l'emprise du projet sont développés sur des formations limoneuses plus ou moins argileuses, résultant de l'altération de la formation géologique sous-jacente.

Les travaux de terrassement, réalisés lors de l'aménagement de la zone d'activité, conduiront à des modifications localisées du sol, fonction de la topographie initiale et des impératifs techniques : déblais (réseaux enterrés, fossés, ouvrages de rétention des eaux pluviales) ou remblais (paysagement). Par ailleurs, la création de voies de desserte et l'aménagement de chacun des lots dans l'emprise du projet conduira à l'imperméabilisation partielle des sols.

Les déblais (terre végétale, limons argileux) seront stockés séparément, puis régalés dans le même ordre dans l'emprise du projet, à la fin des travaux de terrassement. En préalable au projet, une étude géotechnique du site a été réalisée.

L'eau.

Le projet est implanté en rive droite de la Chiers, à 750 m environ du cours d'eau. Implanté en sommet de versant, le projet n'est pas situé dans la zone inondable de la Chiers. Compte tenu de la présence de niveaux assez épais d'argiles limoneuses et de limons argileux surmontant la nappe d'eau souterraine, la vulnérabilité de cette nappe est faible sous le projet.

Le rejet d'eaux pluviales de la zone d'activités sera réalisé dans la Chiers (par l'intermédiaire du réseau d'assainissement pluvial du projet, puis de fossés agricoles et d'une canalisation enterrée). La collecte et le rejet des eaux pluviales de la zone d'activités entraîneront une accélération de la circulation de l'eau et pourraient induire un risque accru de la fréquence et de l'importance des inondations de la Chiers en aval, en période pluvieuse. Les eaux

pluviales qui ruissellent sur les zones imperméabilisées sont susceptibles de transporter des matières en suspension, des composés azotés et phosphorés et d'autres polluants liés au trafic et au stationnement de véhicules, des hydrocarbures et des éléments traces métalliques. Le projet n'aura pas d'impact sur les eaux souterraines (absence de rejet par infiltration).

Les débits de rejets d'eaux pluviales de la ZAC seront régulés, avec des débits de fuite imposés en sortie de différents ouvrages de rétention. Les mesures prises pour limiter l'impact qualitatif des rejets d'eaux pluviales de la zone d'activités de Wé sur les eaux superficielles seront les suivantes :

- 1) limitation des débits des rejets afin de favoriser la dilution des eaux pluviales collectées dans les eaux de la rivière,
- 2) traitement des eaux pluviales collectées, avant rejet dans le milieu naturel.

Le milieu naturel.

La zone d'étude (emprise du projet et abords immédiats), recoupe des milieux en grande partie artificialisés :

- * des espaces cultivés dominants, occupant la très grande majorité de l'emprise du projet,
- * des prairies de fauche (notamment en limite nord-est du projet),
- * des prairies pâturées (notamment en bordure ouest et est de l'emprise du projet),
- * des bermes le long des chemins agricoles et des routes,
- * un bosquet de résineux, en bordure de la RD 8043,
- * des espaces urbanisés (habitat et jardins en bordure sud du projet), bordés par une haie,
- * une pépinière (en bordure sud-ouest du projet).

Les traitements phytosanitaires pratiqués dans les espaces cultivés, y réduisent la variété floristique, avec des groupements anthropiques qui se concentrent le long des chemins de desserte (bermes). Toutefois, la présence environnante de zones prairiales permet le développement d'autres cortèges végétaux plus spontanés.

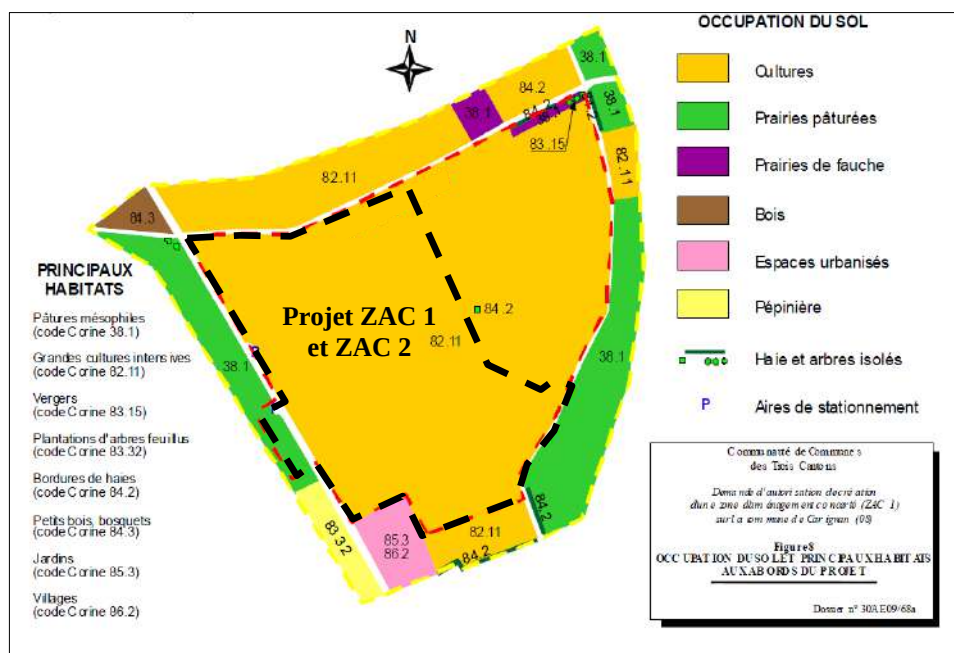
La faune observable dans l'emprise du projet (insectes, oiseaux ou mammifères) est relativement classique des abords des zones cultivées et urbaines. Les milieux les plus intéressants pour les animaux sont constitués par quelques bois isolés et les abords des cours d'eau (fossés, ripisylve).

Le secteur d'étude (zone agricole) possède donc une diversité et un intérêt biologiques très limités.

Les terrains concernés par le projet ne sont recoupés par aucune ZNIEFF, ZICO ou site Natura 2000. Le plus proche site, rattaché au réseau Natura 2000, concerne la zone de protection spéciale n° FR2112004 dénommée "Confluence des vallées de la Meuse et de la Chiers". Ce site d'intérêt communautaire de 3 636 ha (classé en ZPS en octobre 2004), est situé à 200 m au plus près, à l'ouest du projet (limite s'appuyant sur la voie ferrée). Il présente encore un aspect très intéressant pour l'avifaune, avec la présence de nombreuses prairies de fauche. On y rencontre de nombreuses espèces rares ou protégées (89 espèces déterminantes), avec notamment des espèces phares telles que le râle des genêts, le courlis cendré ou la pie-grièche-écorceur. Cependant, les espèces pour lesquelles cette zone Natura 2000 a été désignée sont des espèces de zones bocagères ou de zones humides, dont la présence sur le site est rendu quasi impossible en raison de l'absence d'alignements ou de zones humides. Aucun corridor écologique majeur n'est recensé sur le site.

Les terrains correspondant au projet ne sont concernés par aucun statut de protection (arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, réserve naturelle volontaire, espace naturel sensible...).

Les milieux naturels du site étudié présentent par conséquent peu d'enjeux. Les inventaires de la flore et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées sur l'aire d'étude. Globalement, le site ne présente pas d'enjeu floristique majeur. Les habitats et plantes présents sont communs. Aucune espèce végétale indigène patrimoniale régionale n'a été recensée sur l'aire d'étude. La présence potentielle d'espèces patrimoniales est faible et localisée sur les zones humides du site (fossés).



Préconisations : les faibles enjeux écologiques du site n'entraînent pas de contrainte majeure pour la réalisation du projet. L'enjeu pourrait être de préserver au minimum les quelques alignements en limite du site (au niveau du village), et les espèces végétales ayant naturellement colonisé les fossés. En revanche, étant donné la pauvreté écologique du site, le projet contribuera certainement à recréer un contexte écologique beaucoup plus favorable à la colonisation progressive du site (plantations, bassins).

Le paysage.

Le Pays des Trois Cantons offre un paysage fait de larges vallées, dominées par d'imposants belvédères culminant à plus de 300 mètres d'altitude, entre le Mont Saint-Walfroy à Margut, la Butte de Stonne et le Mont Tilleul, dont les versants sont souvent couverts par des forêts plus ou moins profondes. L'ambiance ressentie sur le site est celle d'une zone agricole ouverte, où les vues portent préférentiellement sur la vallée, étant donné le positionnement du projet en sommet de versant, ainsi que sur le front bâti du hameau de Wé, tout proche. Les angles de vue sur le projet sont assez peu nombreux, qu'ils soient proches ou lointains.

Le site ne représente pas une zone sensible sur le plan paysager, étant déjà situé en limite péri-urbaine du bourg de Carignan.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités et dans un souci d'esthétique et d'intégration paysagère, les voiries créées auront un tracé fait de courbes et desserviront chacune des lots proposés à la vente. Les bordures des voiries seront végétalisées : plantations d'arbres et d'arbustes. Des espaces tampons seront également créés (zones enherbées).

L'environnement socio-économique.

Durant les trente dernières années, la commune de Carignan a connu une chute démographique importante. Elle a ainsi perdu plus de 500 habitants entre 1975 et 2006. Elle compte aujourd'hui 3 188 habitants. Le projet est situé en zone agricole cultivée. Les rejets d'eaux pluviales de la zone d'activités seront réalisés dans la Chiers, qui est un cours d'eau domanial, classé en deuxième catégorie piscicole. L'activité industrielle de la commune de Carignan est assez importante. Les atouts touristiques du Pays des Trois Cantons sont liés à son patrimoine civil et religieux.

Le projet pourrait engendrer certaines nuisances sonores pour le voisinage (hameau de Wé), en raison de la circulation des voitures et des poids-lourds sur la zone d'activités. Mais, ce secteur connaît déjà un transit important de véhicules via la RD 8043. L'installation de nouvelles activités industrielles ou commerciales est toujours un vecteur de développement économique et de création d'emplois pour une commune et sa région. La réalisation de la zone d'aménagement concerté se traduira par la suppression de surfaces de terres cultivées. Les rejets d'eaux pluviales de la zone d'activités devront être compatibles avec le respect de la vocation piscicole de la Chiers. La création de la zone d'activités représentera une opportunité pour fournir aux entreprises intéressées une offre foncière plus importante. La création de la zone d'activités n'aura pas d'impact sur l'activité touristique de la commune.

Dans le cadre de l'acquisition, par la Communauté de communes, des terrains compris dans l'emprise du projet, il conviendra de privilégier un accord amiable avec les propriétaires fonciers et exploitants agricoles. L'opportunité d'échanges avec d'autres terrains agricoles du secteur (limitation des déplacements par rapport aux sièges des exploitations concernées) sera à rechercher. Plusieurs ouvrages de rétention et de traitement (décantation) des eaux pluviales de la zone d'activités seront mis en place en amont du point de rejet.

Les déchets.

Les déchets concernent uniquement ceux produits dans le cadre du traitement (décantation) des eaux pluviales ruisselées sur la zone d'activités (les déchets produits par les différentes activités seront gérés par les exploitants).

Tous les déchets, produits dans le cadre du fonctionnement de la zone d'activités, seront recyclés, valorisés, éliminés ou traités. Le choix des solutions de traitement devra porter sur les meilleures techniques disponibles pour l'environnement, à un coût économique acceptable.

La commodité du voisinage.

Le projet de zone d'activités est situé entre la RD 8043, la RD 317a et le chemin rural dit de Wé à Osnes. Sur le secteur d'étude, les sources de nuisances sonores peuvent être importantes.

La création de la zone d'activités permettra l'installation de nouvelles activités artisanales, commerciales ou industrielles. Ceci se traduira à terme par une hausse de la fréquentation du secteur et du trafic induit. Ces activités seront également des sources de nuisances sonores, liées directement au mode d'exploitation ou de production, et indirectement à la circulation de véhicules sur la zone aménagée. L'impact lumineux résultant de l'aménagement sera directement lié à la mise en place de lampadaires le long des voiries créées.

Avec l'accord des services techniques du Conseil général des Ardennes, la desserte de la zone d'activités sera réalisée sur la RD 8043, avec la mise en place d'un rond-point, avec des caractéristiques suffisantes pour permettre le passage de tous types de convois.

Identification

Date de classement comme ZPS (zone de protection spéciale) : 10/2004

Localisation

Département : Ardennes

Communes concernées : Amblimont, Autrecourt-et-Pourron, Blagny, Brévilley, Carignan, Douzy, Euilly-et-Lombut, Fromy, La Ferté-sur-Chiers, Linay, Mairy, Margut, Mouzon, Osnes, Pouru-Saint-Rémy, Remilly-Aillicourt, Sachy, Sailly, Tétaigne, Vaux-lès-Mouzon, Villers-devant-Mouzon

Altitude minimale : 156 m

Altitude maximale : 170 m

Région biogéographique : continentale

Description

La zone de la confluence des vallées de la Meuse et de la Chiers présente encore un aspect très intéressant pour l'avifaune, avec la présence de nombreuses prairies de fauche. On y rencontre de nombreuses espèces rares ou protégées, avec notamment comme espèces phares le râle des genêts, le courlis cendré ou la pie grièche-écorceur.

Espèces d'oiseaux présentes

Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
Autour des palombes (*Accipiter gentilis*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Avocette élégante (*Recurvirostra avosetta*) (1) Etape migratoire.
Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*) (1) Etape migratoire.
Barge à queue noire (*Limosa limosa*) Etape migratoire.
Barge rousse (*Limosa lapponica*) (1) Etape migratoire.
Bécasseau cocorli (*Calidris ferruginea*) Etape migratoire.
Bécasseau de Temminck (*Calidris temminckii*) Etape migratoire.
Bécasseau minute (*Calidris minuta*) Etape migratoire.
Bécasseau variable (*Calidris alpina*) Etape migratoire.
Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*) Hivernage. Etape migratoire.
Bécassine sourde (*Lymnocryptes minimus*) Etape migratoire.
Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
Bondrée apivore (*Pernis apivorus*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
Busard cendré (*Circus pygargus*) (1) Etape migratoire.
Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
Buse variable (*Buteo buteo*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Caille des blés (*Coturnix coturnix*) Reproduction. Etape migratoire.
Canard chipeau (*Anas strepera*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Canard colvert (*Anas platyrhynchos*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Canard pilet (*Anas acuta*) Hivernage. Etape migratoire.
Canard siffleur (*Anas penelope*) Hivernage. Etape migratoire.
Canard souchet (*Anas clypeata*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier aboyeur (*Tringa nebularia*) Etape migratoire.
Chevalier arlequin (*Tringa erythropus*) Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier culblanc (*Tringa ochropus*) Etape migratoire.
Chevalier gambette (*Tringa totanus*) Etape migratoire.
Chevalier guignette (*Actitis hypoleucos*) Etape migratoire.
Chevalier sylvain (*Tringa glareola*) (1) Etape migratoire.
Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
Cigogne noire (*Ciconia nigra*) (1) Etape migratoire.
Combattant varié (*Philomachus pugnax*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
Courlis cendré (*Numenius arquata*) Hivernage. Etape migratoire.
Courlis corlieu (*Numenius phaeopus*) Etape migratoire.
Cygne chanteur (*Cygnus cygnus*) (1) Hivernage.
Cygne de Bewick (*Cygnus columbianus bewickii*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
Cygne tuberculé (*Cygnus olor*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Epervier d'Europe (*Accipiter nisus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Faucon émerillon (*Falco columbarius*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
Faucon hobereau (*Falco subbuteo*) Reproduction. Etape migratoire.
Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*) (1) Hivernage. Etape migratoire.

Foulque macroule (*Fulica atra*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Fuligule milouin (*Aythya ferina*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Fuligule morillon (*Aythya fuligula*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Goéland argenté (*Larus argentatus*) (1) Hivernage.
 Goéland brun (*Larus fuscus*) Etape migratoire.
 Goéland cendré (*Larus canus*) Etape migratoire.
 Goéland leucophée (*Larus cachinnans*) Etape migratoire.
 Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) (1) Reproduction.
 Grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Grand Gravelot (*Charadrius hiaticula*) Etape migratoire.
 Grande Aigrette (*Egretta alba*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
 Grèbe à cou noir (*Podiceps nigricollis*) Reproduction. Etape migratoire.
 Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Grèbe jougris (*Podiceps grisegena*) Etape migratoire.
 Grive litorne (*Turdus pilaris*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Grue cendrée (*Grus grus*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
 Guifette noire (*Chlidonias niger*) (1) Etape migratoire.
 Harle bièvre (*Mergus merganser*) Hivernage. Etape migratoire.
 Harle piette (*Mergus albellus*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
 Héron cendré (*Ardea cinerea*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Hibou des marais (*Asio flammeus*) (1) Etape migratoire.
 Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*) Etape migratoire.
 Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) (1) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Milan noir (*Milvus migrans*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
 Milan royal (*Milvus milvus*) (1) Hivernage. Etape migratoire.
 Mouette pygmée (*Larus minutus*) Etape migratoire.
 Mouette rieuse (*Larus ridibundus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Oie cendrée (*Anser anser*) Hivernage. Etape migratoire.
 Oie des moissons (*Anser fabalis*) Hivernage.
 Petit Gravelot (*Charadrius dubius*) Etape migratoire.
 Phragmite des joncs (*Acrocephalus schoenobaenus*) Reproduction. Etape migratoire.
 Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
 Pipit rousseline (*Anthus campestris*) (1) Etape migratoire.
 Pluvier argenté (*Pluvialis squatarola*) Etape migratoire.
 Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*) (1) Etape migratoire.
 Râle d'eau (*Rallus aquaticus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
 Râle des genêts (*Crex crex*) (1) Reproduction.
 Sarcelle d'été (*Anas querquedula*) Reproduction. Etape migratoire.
 Sarcelle d'hiver (*Anas crecca*) Hivernage. Etape migratoire.
 Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*) (1) Reproduction. Etape migratoire.
 Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*) Etape migratoire.
 Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*) Etape migratoire.
 Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*) Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.

(1) Espèces inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Pré-évaluation

- * Le projet se situe, au plus près, à quelques centaines de mètres des limites de cette zone Natura 2000.
- * Le projet se trouve en amont hydraulique (eaux pluviales) de la zone Natura 2000 axée sur la vallée de la Chiers.
- * Le projet est implanté sur un secteur de grandes cultures, alors que la vocation culturale est très minoritaire au sein de la zone Natura 2000 (6 % des surfaces) ; le contexte topographique est différent (entre 174 et 191 m pour le projet, entre 156 et 170 m pour la zone Natura 2000).
- * Le projet (contexte agricole et péri-urbain) et la portion de la zone Natura 2000 la plus proche (prairies humides et mésophiles améliorées dominantes), séparées par des axes de desserte importants (voie de chemin de fer et RD 8043), ne présentent pas d'affinité en termes d'écosystème ou de corridor écologique.
- * Le projet (création d'une zone d'activités) restera de faible importance à l'échelle du bassin versant de la Chiers et de la zone Natura 2000.
- * Si plusieurs des espèces d'oiseaux notées dans la zone Natura 2000 ont pu être observées aux abords immédiats du

projet (buse variable et épervier en survol, bande de vanneaux huppés de passage), aucune des espèces inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux, déterminantes pour la ZPS, n'a été recensée au droit du projet, qui n'offre pas d'habitat favorable à leur nidification.

Conclusion

Sous réserve du traitement des eaux pluviales issues de la zone d'activités avant rejet vers la Chiers, le projet n'aura pas d'incidence défavorable sur la zone Natura 2000 la plus proche, notamment sur les populations d'oiseaux qui la fréquentent.

4. Evolution du Plan Local d'urbanisme

4.1. Conformité avec les orientations du PADD

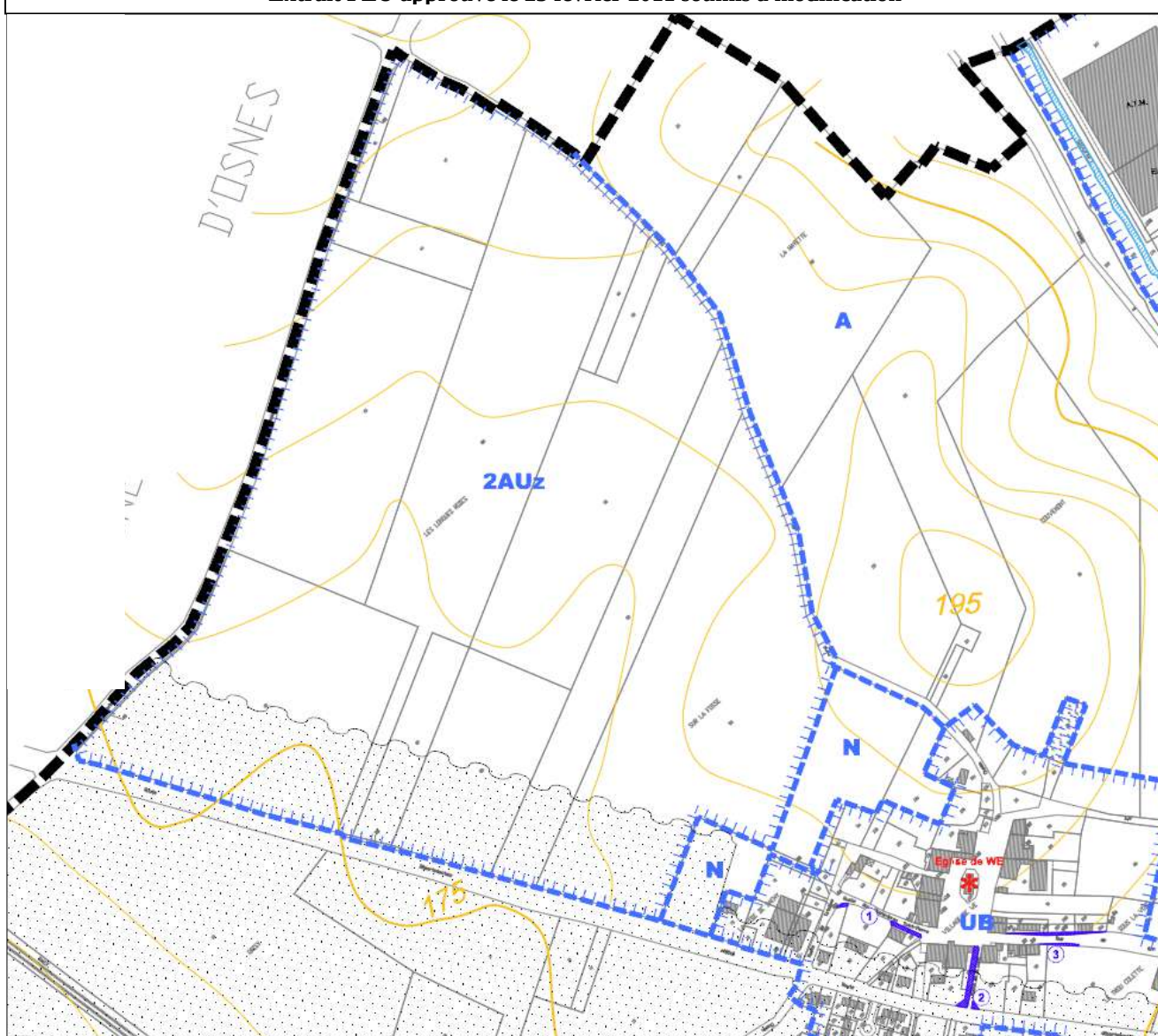
Le principe de création de la zone d'activités est inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Carignan approuvé le 23 février 2011.

En effet, l'objectif "sauvegarder et dynamiser le tissu économique local " est ainsi affiché dans le PADD du PLU et marque la volonté de la commune d'assurer l'accueil de nouvelles activités sur son territoire.

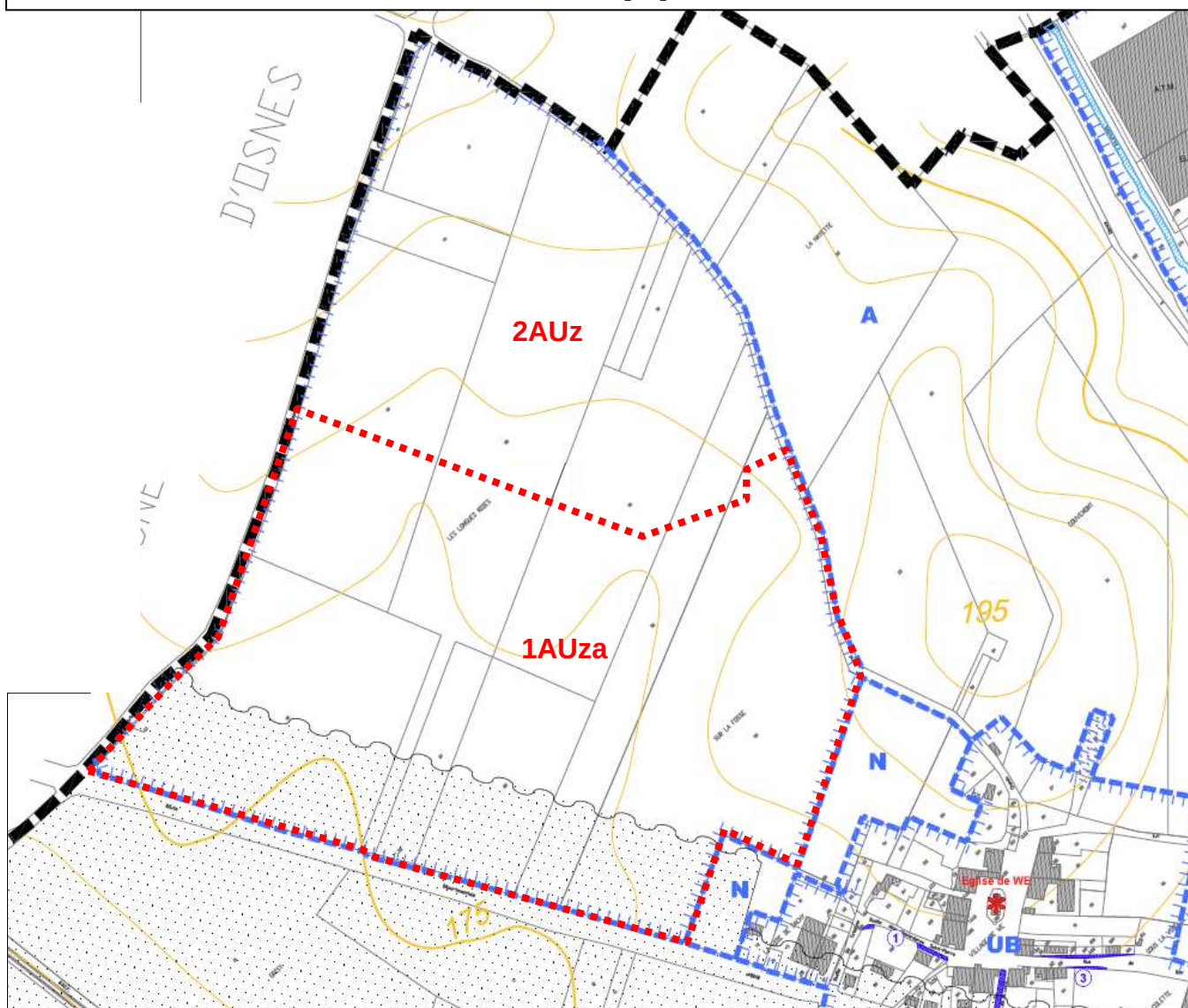
Ainsi, le projet ne remet pas en cause l'économie générale du document et est compatible avec le PADD.

4.2. Evolution du règlement graphique : plan de zonage

Extrait PLU approuvé le 23 février 2011 soumis à modification



Modification proposée



La réalisation du projet des ZAC 1 et ZAC 2 requiert une évolution réglementaire : il est proposé de faire évoluer le règlement applicable au niveau des surfaces concernées par les aménagements, de **2AUz**, en **1AUza**, pour les raisons suivantes :

- " 1AU " : au regard de la volonté et du besoin de réaliser ce projet à court terme, l'évolution de zonage doit contribuer après achèvement de la procédure, à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, avec dépose possible de permis dès achèvement des travaux nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- " z " : caractérise la vocation d'accueil d'activités économiques du site ;
- " a " : le PLU de Carignan comporte d'autres zones à vocation d'accueil d'activités économiques ; l'indice " a " permet de distinguer la zone de Wé, et d'introduire ainsi les prescriptions réglementaires et orientations d'aménagement qui lui sont propres.

On remarquera cependant que les terrains situés de l'autre côté de la RD 8043 et nécessaires à l'aménagement du giratoire, classés en A au PLU approuvé le 23 février 2011, ne subissent pas de modification de classement : en effet, aucune implantation de bâtiment n'est prévue ; l'emprise comprise dans la ZAC concernée à ce niveau ne comprend que le talus du giratoire à aménager ; or, le règlement de la zone A n'interdit pas les travaux d'aménagement de voirie de ce type et est donc parfaitement compatible avec le projet sans modification de zonage.

4.3. Evolution des orientations d'aménagement

Principe

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUza proposée est conditionnée par l'intégration des principes d'aménagement dans le document " Orientations d'aménagement ".

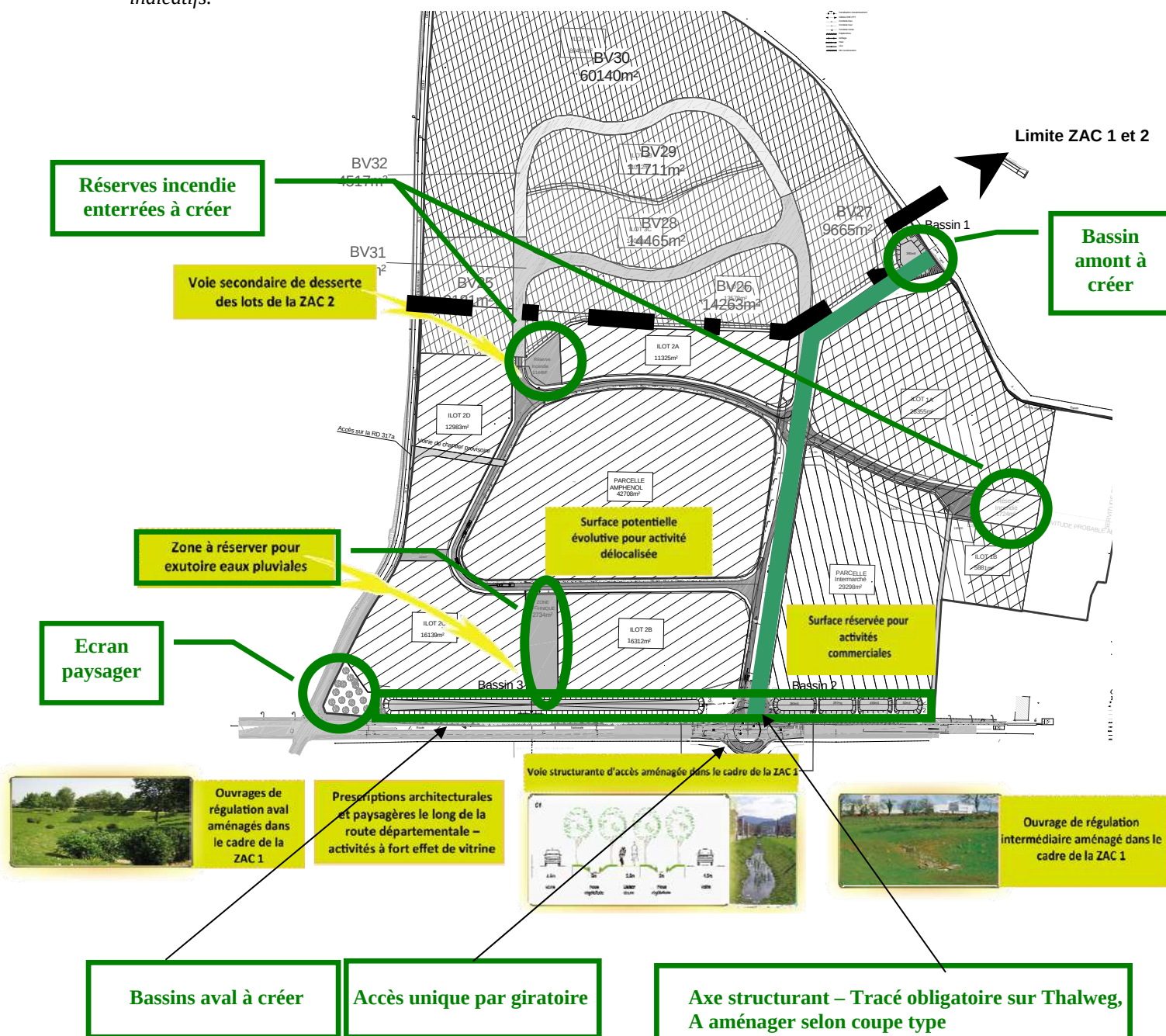
Y sont en l'occurrence intégrés les principes généraux d'aménagement des ZAC1 et ZAC2, plans masse ainsi que les recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Ces recommandations font apparaître des éléments plus ou moins précis : ainsi, le principe d'implantation de l'axe structurant au niveau du thalweg constitue une obligation stricte car il structure l'ensemble de l'opération et est essentiel au fonctionnement technique de la zone d'activités et au traitement de la problématique de l'eau. Les autres voies peuvent avoir un emplacement différent que celui figuré, à partir du moment où elles respectent le principe d'implantation au plus près des courbes de niveau, pour obtenir un tracé en courbe parallèle à la pente.

Les recommandations visent à assurer une optimisation du projet et doivent être respectées dans leur principe, avec un degré plus ou moins obligatoire, selon qu'elles sont expressément reprises dans le règlement ou pas.

Eléments à introduire

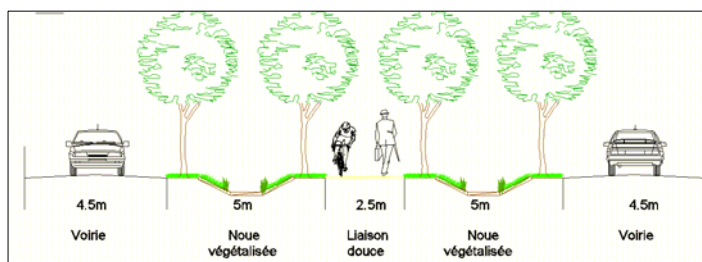
- Plan masse d'orientation : en vert apparaissent les éléments à respecter obligatoirement. Les autres éléments restent indicatifs.



- Coupes type

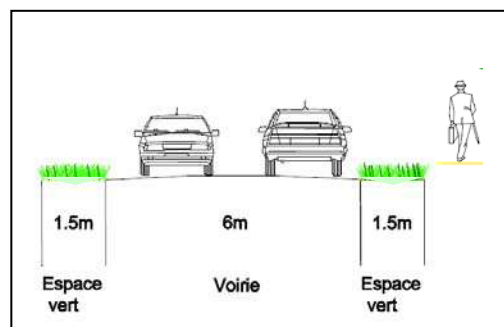
Axe structurant

- Traitement d'un cheminement doux central en stabilisé reliant la RD 8043 au chemin rural haut rejoignant Wé
- noues latérales plantées d'espèces spécifiques aux zones humides indigènes et double mail latéral planté
- desserte routière à sens unique



Voies secondaires

- noues plantées latérales et cheminement piéton isolé
- emprise de chaussée minimale



- Principes d'aménagement

- Un accès unique par un giratoire sur la RD 8043, permettant de traiter la sécurité et la qualité de l'entrée de ville,
- Des voies structurantes hiérarchisées utilisant le parcours de l'eau, la voie structurante d'accès suivant le fond du thalweg principal,
- Des voies secondaires accompagnées par un maillage bocager,
- Des déplacements intégrant des liaisons douces et prenant en compte les liaisons extérieures,
- Des ouvrages de rétention des eaux pluviales complétant la trame bleue créée sur le site,
- Une implantation privilégiant l'intégration paysagère de bâtiments et leur performance énergétique,
- Un effet de vitrine garanti par des prescriptions paysagères et architecturales.

- Les recommandations à intégrer pour l'optimisation du projet.

4.4. Evolution du règlement

Le règlement complète les orientations d'aménagement en établissant des prescriptions à respecter ; le secteur 1AUza n'existant pas dans le PLU approuvé le 23 février 2011, son corps de texte est créé au sein du règlement de la zone 1AUz – Chapitre II. Les principales spécificités de cette zone sont stipulées ci-dessous et apparaissent en caractères gras - italiques par rapport à la rédaction initiale, avec les justifications correspondantes aux modifications apportées.

Article concerné
Préambule de la zone 1AUz
Proposition de modification
Cette zone comprend les terrains a caractère naturel de Carignan, destinés à être ouverts immédiatement a l'urbanisation. <i>Elle comprend un secteur 1AUza correspondant à la zone d'activités de Wé-Carignan aménagée sous forme de Zones d'Aménagement Concerté.</i>
Commentaires et justification
- Création et identification d'un secteur spécifique de la zone 1AUz, apparaissant au plan de zonage et correspondant aux prescriptions particulières aux ZAC1 et ZAC2 de Wé-Carignan

Article concerné
Article 1AUz.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Proposition de modification
(...) 2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUz.1, peuvent être autorisés sous conditions :

Sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du Plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles, **et pour le secteur 1AUza sous réserve du respect des principes d'aménagement établis aux Orientations d'Aménagement :**

- Les activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services si leur création :
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement - association foncière urbaine – ZAC, ...),
 - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les habitations et leurs annexes uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUz1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les abris de jardin n'excédant pas 15 m² et dépendant d'une habitation existante,
- Les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, équipements ferroviaires, etc.),

2.3. Dans le secteur 1AUza, en plus des cas prévus à l'article 2.2., sont autorisées sous conditions spécifiques :

- **les installations classées pour l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et liées aux activités autorisées, et qu'elles ne génèrent pas de gênes et nuisances préjudiciables aux zones d'habitat environnantes ou à la qualité écologique du site,**
- **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, du façonnement du paysage, de l'isolation acoustique, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils contribuent à une meilleure intégration des aménagements et constructions dans le site.**

Commentaires et justification

- Activités soumises aux conditions d'aménagements affichées dans les orientations d'aménagement auxquelles il est demandé de se référer ;
- Les installations classées et affouillement et exhaussement doivent pouvoir être rendus possible dans la nouvelle zone, mais sous réserve de préserver la qualité environnementale des aménagements.

Article concerné

Article 1AUz.3 – Voirie et accès

Proposition de modification

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Les voies nouvelles se terminant exceptionnellement en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Dans le secteur 1AUza :

- **Les caractéristiques de voiries et de desserte des ZAC1 et ZAC2 devront respecter les principes du plan masse figuré aux orientations d'aménagement.**
- **Les accès directs sur les routes départementales 8043 et 317a, ainsi que sur l'axe structurant sont interdits ; toutefois, une entrée directe en sens unique à partir de l'axe structurant pourra être étudiée pour le premier lot (usage commercial), si les conditions de fonctionnement le nécessitent, sous réserve que l'aménagement de cet accès préserve l'unité de traitement de l'axe structurant et garde une emprise minimale. L'accès aux lots se fera obligatoirement à partir des voies spécialement aménagées sur le site.**

Commentaires et justification

- Référence aux orientations d'aménagement permettant de garantir le schéma de principe de desserte de la zone ;
- Interdictions d'accès-sorties sur routes départementales et axe structurant afin d'assurer à la fois la sécurité et la qualité paysagères des franges de mise en valeur de la zone d'activités ; une possibilité d'adaptation est cependant donnée afin de faciliter le fonctionnement spécifique du premier lot (dédié à Intermaché), en raison d'une topographie plus mouvementée d'une part, et des conditions de fonctionnement de l'activité d'autre part : en effet, une station service est prévue, et une séparation des flux entrées-sorties- doit pouvoir être assuré pour la sécurité et la fluidité de la

circulation.

Article concerné
Article 1AUz.4 – Desserte par les réseaux
Proposition de modification
(...)4.3. Assainissement - Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement a ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence de réseau public aboutissant a un dispositif collectif d'épuration: - L'assainissement individuel est obligatoire. - Les dispositions adoptées devront être conformes a l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs. - Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé. - La Ville de Carignan doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation. - Eaux résiduaires d'activités économiques : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. <i>Dans le secteur 1AUza, les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un pré-traitement approprié les rendant conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec la collectivité gestionnaire (Communauté de Communes des Trois Cantons). Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur.</i> - Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. <i>Dans le secteur 1AUza, les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ainsi, leur rejet doit s'effectuer vers le réseau public, en respectant un débit de fuite maximum de 3l/s à l'hectare, sauf pour le premier lot directement contigu au bassin 2..</i>
Commentaires et justification
- Conformément aux conclusions de l'étude environnementale, un pré-traitement avant rejet est exigé, ainsi qu'une rétention à la parcelle afin de ne pas dépasser un débit de fuite maximum, garantissant un fonctionnement efficace des bassins situés en aval, et une régulation des débits avant rejet à l'exutoire, évitant ainsi une saturation des réseaux existants, et limitant à plus grande échelle les phénomènes de crues.

Article concerné
Article 1AUz.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Proposition de modification
6.1. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et a moins de 10 mètres de l'axe des autres voies. 6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement artisanal, Zone d'Aménagement Concerté, etc....). 6.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, - pour les constructions a usage d'équipements publics. <i>6.4. Dans le secteur 1AUza :</i> - <i>Sur les lots en contacts avec la RD 8043, les bâtiments auront leur façade principale implantée à 35 mètres au moins des limites de l'emprise de la RD 8043. De part et d'autre de l'axe structurant, le recul à observer sera de 10 mètres.</i> - <i>Le long des autres axes (RD 317a) et notamment des voies de desserte de la zone d'activités, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie publique desservant le terrain.</i>

- Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique).
- De même pour les bâtiments de hauteur très importante et pour les éléments de constructions tels que cheminées, silos, etc.

Commentaires et justification

- Recul imposé afin de garantir la présence et la bonne tenue d'un glacis paysager qui permettra la mise en valeur des lots à " effet de vitrine " situés le long de la RD 8043 ; ce recul comprend l'emprise des bassins paysagers + une bande engazonnée de 10 mètres.
- Un recul de 10 mètres par rapport aux emprises de l'axe structurant permettra également une mise en valeur des façades des activités situées de part et d'autre.

Article concerné

Article 1AUz.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Proposition de modification

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m.

7.3. Dans le secteur 1AUz :

- L'implantation en limite est autorisée.
- Pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés en limite, ils devront observer un recul suffisant pouvant satisfaire aux conditions optimales d'ensoleillement, d'aération, de confort, d'acoustique, et de fonctionnement.

Commentaires et justification

- Implantation en limite rendue possible dans un souci d'économie de l'espace, et envisageable pour certaines activités fonctionnant en synergie.
- Pour autant, outre les conditions des constructions conformes à la réglementation thermique en vigueur, il s'agit également de permettre une implantation la plus favorable possible pour l'optimisation bioclimatique du bâtiment.

Article concerné

Article 1AUz.10 – Hauteur maximum des constructions

Proposition de modification

10.1. Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+combles habitables).

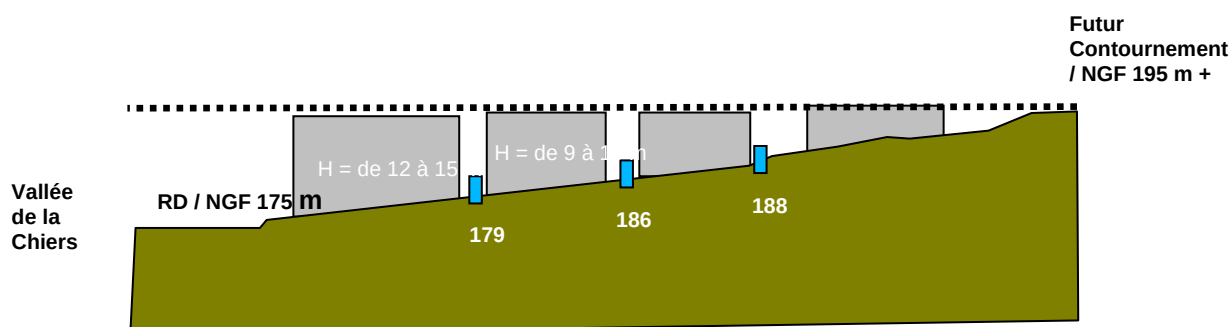
10.2. Il n'est pas fixe de règle pour les autres constructions.

10.3. Dans le secteur 1AUz :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité.

Commentaires et justification

- La hauteur est limitée pour éviter d'une part des distorsions trop importantes avec le bâti environnant plus spécifiquement à usage d'habitat (Wé), et d'autre part pour prendre en compte les différences topographiques et préserver les cônes de vues sur la vallée de la Chiers depuis l'éventuelle voie de contournement future.



Article concerné
Article 1AUz.11 – Aspect extérieur des constructions et leurs abords
Proposition de modification
(...)11.2. Délimitation des lots – Clôtures Les clôtures en limite avec l'espace public seront constituées d'un grillage de couleur verte. Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur. Sont interdits: - Les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celui-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés. - Les murs bahut supérieurs à 60 cm. - Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites. - Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé. Dans le secteur 1AUz : - <i>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</i> - <i>S'il y a lieu, les clôtures seront réalisées en treillis soudé de fil galvanisé de couleur verte ou noire.</i> - <i>Il ne sera pas réalisé de mur bahut ou de soubassement pour ces clôtures. Ponctuellement, un muret de hauteur équivalente à la clôture pourra masquer le portail d'entrée, marquer celle-ci et servir de support aux éléments de signalétique de l'entreprise.</i> - <i>La clôture pourra être doublée ou non d'éléments végétalisés. Dans ce cas, on préférera un mélange des espèces dans les alignements, de type haies champêtres.</i> 11.3. En plus, dans le secteur 1AUz : <u>Implantations</u> - <i>L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces définies par le plan de masse de la ZAC (voies, accès, cheminements, etc.), figuré aux orientations d'aménagement, ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates, sans liaison les uns avec les autres.</i> - <i>le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage (stationnement, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, etc.). L'implantation spécifique de ces éléments et leur traitement architectural devront être pris en compte. En tout état de cause, les riverains futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.</i> <u>Qualité environnementale</u> <i>Il faudra veiller particulièrement à respecter les droits des riverains présents ou futurs : droit au soleil, à la lumière et à la vue, droit au calme, droit à un air de qualité. Le constructeur pourra se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins, et des activités sur le site : il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.</i> <u>Orientations</u> - <i>Les bâtiments auront leur façade principale orientée au plus près d'un parallèle aux courbes de niveau. Pour les bâtiments dont l'architecture ne permet pas de distinguer cette façade, c'est une façade où se situe l'entrée principale du bâtiment qui pourra suivre cette orientation. L'orientation des faîtages sera déterminée par les vues à partir de la route départementale et de la future contournante, ou en se calant au maximum à la fois sur la pente naturelle du terrain et sur l'optimisation de l'arrivée de la lumière naturelle et de l'ensoleillement sur les toitures pour la production d'énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque).</i> <u>Aires de stockage</u> - <i>Les aires de stockage seront situées à l'arrière des bâtiments et pour les terrains en limite haute de la zone d'activités, elles seront obligatoirement masquées ou couvertes pour demeurer invisibles à partir de future voie de contournement lorsque celle-ci sera réalisée.</i> <u>Toitures</u> - <i>Les couleurs des toitures devront s'intégrer aux couleurs de la ville proche et plus particulièrement à celles du hameau de Wé. Toutefois, les toitures pourront être recouvertes de panneaux solaires, panneaux photovoltaïques</i>

ou végétalisées.

- Compte tenu de la pente des terrains et de certains points de vue plongeants, notamment à partir de la future voie de contournement, la meilleure harmonisation possible des pentes de toitures, y compris pour les toitures terrasses, par rapport à celles des terrains devra être recherchée.

Volumétrie

- L'architecture sera simple et sans artifices inutiles ou gratuits. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués. Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose (horizontal ou vertical...).

- On préférera les descentes d'eau pluviales intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade. Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC), seront autant que possible cachées à la vue principale ; par vue principale, on entendra la vue depuis la voirie ou l'entrée sur la façade principale du bâtiment. Les excroissances plus importantes (cheminées, etc.), seront traitées également, de manière à ce qu'on ne puisse sentir de façade délaissée.

Enseignes

- Les enseignes situées sur les toits ou terrasses sont interdites. On préférera les enseignes situées en façade. L'éclairage de ces façades se fera de manière indirecte, par des sports : les néons sont interdits. Les dispositifs d'éclairage obéiront aux exigences économes en énergie.

- Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au quart de la hauteur du bâtiment, et largeur limitée à 40 % de la longueur du bâtiment). Par contre, les enseignes sur totem ou sur muret inférieur à deux mètres, sont autorisés.

Commentaires et justification

- Les prescriptions établies veillent à garantir la qualité architecturale des bâtiments, et une certaine homogénéité de traitement sur l'ensemble de la zone d'activités.

- Les prescriptions veillent en outre à préserver les vues depuis la RD 8043, mais également à partir de la future voie de contournement (implantations, orientations, aires techniques et de stockage.

- Des prescriptions sont également introduites pour l'optimisation bioclimatique des bâtiments (orientations par rapport à la lumière naturelle, par rapport aux constructions voisines, tout en assurant une intégration d'éléments techniques de valorisation (ex : VMC).

Article concerné

Article 1AUz.12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement

Proposition de modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur. Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traitées en harmonie avec la composition des bâtiments.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans le secteur 1AUz :

- Les aires de stationnement seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important. Un maillage complet devra être adopté, avec des plantations de hauteur variables, et d'essences multiples, voire également quelques traitements en massifs. Des merlons plantés rompront la monotonie classique de ces espaces.

- On évitera ainsi la création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant, préférant des ensembles plus petits, séparés par des espaces plantés : des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces. On prévoira un espace de stationnement pour les deux roues, visible et facile à surveiller.

- Des adaptations au traitement paysager des espaces de stationnement exigé pourront être étudiées si l'acquéreur opte pour l'aménagement d'espaces couverts aux toitures équipées de panneaux photovoltaïques ou autres équipements en faveur de l'utilisation d'énergies renouvelables.

- Les aires de stationnement seront aménagées avec un traitement approprié permettant d'éviter toute pollution des eaux pluviales. Au-delà de 20 places de stationnement, un dispositif de traitement des hydrocarbures devra être mis en place.

Commentaires et justification

- Considérant que le schéma d'aménagement doit favoriser les déplacements domicile-travail à pied bicyclette, l'aménagement d'espaces spécifiques de stationnement pour les deux roues est exigé.

- Des prescriptions précises doivent assurer une végétalisation efficace des aires de stationnement, et surtout éviter les grandes surfaces minérales d'un seul tenant.
- L'équipement de panneaux photovoltaïque est encouragé, y compris sur les aires de stationnement, qui peuvent parfois constituer des surfaces considérables efficaces pour la production énergétique renouvelable de ce type, entrant dans les préoccupations du Grenelle II notamment.
- Afin de limiter les pollutions, des prescriptions spécifiques exigent un prétraitement des hydrocarbures des aires de stationnement les plus importantes.

Article concerné
Article 1AUz.13 – Espaces libres et plantations
Proposition de modification
Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m². Les parkings devront être plantés. En outre, lorsqu'ils sont supérieurs à 1000 m², ils devront comporter des écrans boisés et lorsqu'ils dépassent 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Il pourra être imposé la création d'un rideau d'arbres à haute tige en cas de nuisances ou pour masquer les dépôts. Les voies structurantes devront faire l'objet de plantations d'alignement. Dans le secteur 1Auza : - Toute unité foncière doit être constituée au minimum de 15 % d'espaces paysager. Un plan détaillé des espaces verts et plantations, ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire. - Les espaces verts seront composés d'essences locales. La plantation et l'entretien des haies bocagères ou noues en limite de lots sont à la charge du preneur, qui doit en assurer la bonne tenue, en respectant les prescriptions paysagères des orientations d'aménagement.
Commentaires et justification
- Obligation de traitement paysager des lots, mais aussi d'entretien afin de garantir une bonne tenue homogène de la zone, en plus de ce qui est à la charge de la collectivité. - L'utilisation d'espèces rustiques locales est préconisée afin de garantir une harmonie avec le paysage environnant.

4.5. Tableau récapitulatif des surfaces

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE (1) en hectares avant mise en compatibilité	SUPERFICIE (1) en hectares après mise en compatibilité	EVOLUTION DES ZONES
ZONES URBAINES (U)			
UA	14.95	14.95	0
TOTAL ZONE UA	14.95	14.95	0
UB	127.5	127.5	0
UBe	0.99	0.99	0
UBi	4.85	4.85	0
TOTAL ZONE UB	133.34	133.34	0
UZ	20.51	20.51	0
TOTAL ZONE UZ	20.51	20.51	0
TOTAL zones urbaines	168.8	168.8	0
ZONES A URBANISER (AU)			
1AU	7.25	7.25	0.00
1AUz	7.90	7.9	0.00
1AUza	0.00	22	22.00
1AUI	5.40	5.4	0.00
TOTAL ZONE 1AU	20.55	42.55	22.00
2AU	28.40	28.4	0.00
2AUz	35.00	13	-22.00
TOTAL ZONE AU fermées à l'urbanisation	63.40	41.4	-22.00
TOTAL zones à urbaniser	83.95	83.95	0.00
ZONES AGRICOLES (A)			
ZONE A	763.85	763.85	0.00
Secteur Ah	2.65	2.65	0.00
Secteur Ai	342.90	342.90	0.00
TOTAL ZONE A	1109.40	1109.40	0.00
TOTAL zones agricoles	1109.40	1109.4	0.00
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)			
N	30.00	30.00	0.00
Ni	4.00	4.00	0.00
Nij	4.85	4.85	0.00
TOTAL ZONE N	38.85	38.85	0.00
TOTAL zones naturelles	38.85	38.85	0.00
SUPERFICIE TOTALE	1401.00	1401	0.00
dont Espaces Boisés Classés	34.80	34.80	0.00

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Au titre de l'article L.123-16
du code de l'urbanisme

Document graphique du règlement
Planche n°1 : Entrée Ouest de Carignan
Village de Wé



Vu pour être annexé à l'arrêté du maire
Intégrant la mise en compatibilité
Du Plan Local d'Urbanisme

CARIGNAN, le 19 octobre 2012.



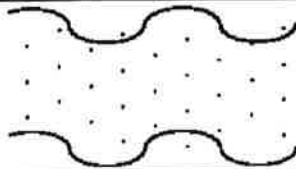
POUR LE MAIRE
L'adjoint

J.-L. FROHENTIN.

Approuvé le 02.03.1983

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	
23.02.2011				28.03.2011	

LEGENDE

   Limite de Commune	 Courbes de niveaux
   Limite de zone	 Espace boisé classé
   Limite de secteur	 Emplacement réservé
   Droit de préemption urbain	 Eléments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'environnement
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
 Installation d'élevage concernée par un périmètre de protection : Seuls sont localisés sur le plan les bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du document d'urbanisme. En cas de projet, il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier le plus tôt possible si le terrain est concerné ou non par un périmètre de protection autour d'une installation d'élevage.	 Zone d'isolement acoustique en application des articles préfectoraux n°99219 du 5 mai 1999 et n°2018/188 du 6 mai 2010: <u>Valeurs n°204-090</u> : 300 m de part et d'autre <u>R.D. 6043 (ex R.N. 43)</u> : 50 ou 100 m de part et d'autre de la voie
 Périmètre modifié de protection au titre des Monuments Historiques	Zone inondable

EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE LA RESERVE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Elargissement à 10m00 de la rue des Chenevrières Saint-Pierre (Village de W6)	La commune de Carignan	125 m²
2	Elargissement à 8m00 de la rue de la Cure (Village de W6)	La commune de Carignan	331 m²
3	Aménagement de la rue de Mon lée (Village de W6)	La commune de Carignan	198 m²
4	Création d'une voirie nouvelle desservant la zone à urbaniser de l'Épinette (2AU)	La commune de Carignan	623 m²
5	Elargissement à 12m00 du chemin de Champigny	La commune de Carignan	1103 m²
6	Elargissement à 12m00 du chemin rural de la croix Parpaite	La commune de Carignan	255 m²
7	Aménagement de la rue Jeanne Melin	La commune de Carignan	538 m²
8	Création d'une nouvelle voirie de liaison entre la rue de la Liberté et la rue de la Pierre du Roi	La commune de Carignan	328 m²
9	Desserte de la zone à urbaniser à court terme (1AU) "La Queue du Loup"	La commune de Carignan	420 m²
10	Desserte de la zone à urbaniser à court terme (1AU) "La Queue du Loup"	La commune de Carignan	1 127 m²
11	Elargissement à 8m00 de la rue Jambon	La commune de Carignan	309 m²

D'OSNES

2AUz

1AUza

195

175

UZ

A

N

N

UB

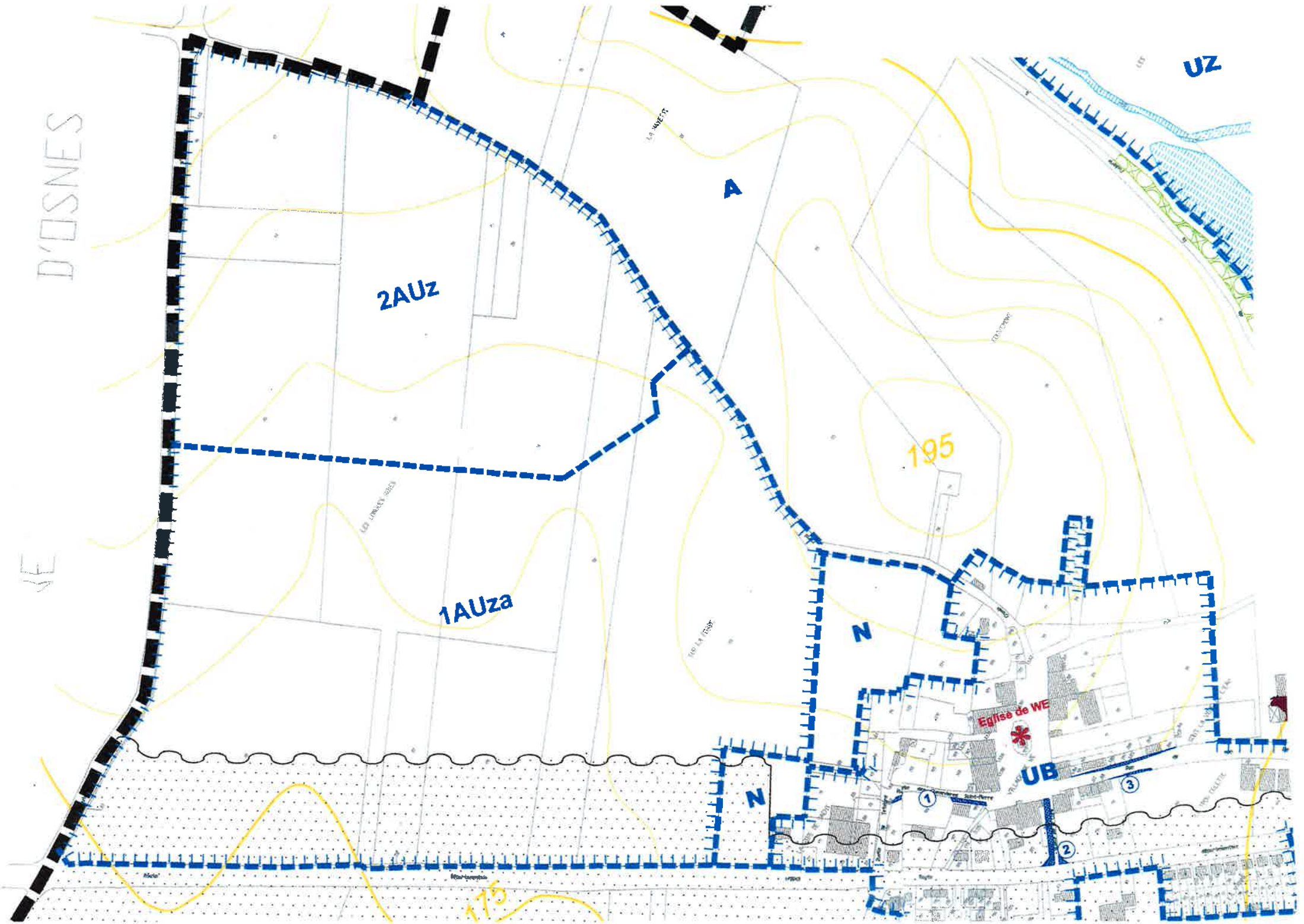
Eglise de WE



1

2

3



DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Au titre de l'article L.123-16
du code de l'urbanisme

Règlement



Vu pour être annexé à l'arrêté du maire
Intégrant la mise en compatibilité
du Plan local d'Urbanisme

CARIGNAN, le 19 octobre 2012.
POUR LE MAIRE

L'Adjoint,



J.-L. FROMENTIN.



Approuvé le 02.03.1983

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	
23.02.2011				28.03.2011	

CHAPITRE II - ZONE 1AUz

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Carignan, destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation. Elle comprend un secteur 1AUza correspondant à la zone d'activités de Wé-Carignan aménagée sous forme de Zones d'Aménagement Concerté.

ARTICLE 1AUz.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, hormis celles autorisées à l'article 1AUz2,
- Les bâtiments à usage agricole (y compris les bâtiments d'élevage),
- Les activités industrielles polluantes ou qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec la proximité de zones habitées futures,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que cette destination n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile.

ARTICLE 1AUz.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels:

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
3. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AUz.1, peuvent être autorisés sous conditions :

Sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du Plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles, et pour le secteur 1AUza sous réserve du respect des principes d'aménagement établis aux Orientations d'Aménagement :

- Les activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services si leur création :
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement - association foncière urbaine – ZAC, ...),
 - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les habitations et leurs annexes uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUz1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les abris de jardin n'excédant pas 15 m² et dépendant d'une habitation existante,
- Les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, équipements ferroviaires, etc.).

2.3. Dans le secteur 1AUza, en plus des cas prévus à l'article 2.2., sont autorisées sous conditions spécifiques :

- les installations classées pour l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et liées aux activités autorisées, et qu'elles ne génèrent pas de gênes et nuisances préjudiciables aux zones d'habitat environnantes ou à la qualité écologique du site,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, du façonnement du paysage, de l'isolation acoustique, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils contribuent à une meilleure intégration des aménagements et constructions dans le site.

ARTICLE 1AUz.3 – VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités 1AUz

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Les voies nouvelles se terminant exceptionnellement en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Dans le secteur 1AUza :

- Les caractéristiques de voiries et de desserte des ZAC1 et ZAC2 devront respecter les principes du plan masse figuré aux orientations d'aménagement.

- Les accès directs sur les routes départementales 8043 et 317a, ainsi que sur l'axe structurant sont interdits ; toutefois, une entrée directe en sens unique à partir de l'axe structurant pourra être étudiée pour le premier lot (usage commercial), si les conditions de fonctionnement le nécessitent, sous réserve que l'aménagement de cet accès préserve l'unité de traitement de l'axe structurant et garde une emprise minimale. L'accès aux lots se fera obligatoirement à partir des voies spécialement aménagées sur le site.

ARTICLE 1AUz. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:

- L'assainissement individuel est obligatoire.

- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- La Ville de Carignan doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Dans le secteur 1AUza, les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un pré-traitement approprié les rendant conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec la collectivité gestionnaire (Communauté de Communes des Trois Cantons). Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Dans le secteur 1AUza, les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ainsi, leur rejet doit s'effectuer vers le réseau public, en respectant un débit de fuite maximum de 3l/s à l'hectare, sauf sur le premier lot directement contigu au bassin 2.

ARTICLE 1AUz. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUz.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement artisanal, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).

6.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

6.4. Dans le secteur 1AUza :

- Sur les lots en contacts avec la RD 8043, les bâtiments auront leur façade principale implantée à 35 mètres au moins des limites de l'emprise de la RD 8043. De part et d'autre de l'axe structurant, le recul à observer sera de 10 mètres.

- Le long des autres axes (RD 317a) et notamment des voies de desserte de la zone d'activités, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie publique desservant le terrain.

- Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique).

- De même pour les bâtiments de hauteur très importante et pour les éléments de constructions tels que cheminées, silos, etc.

ARTICLE 1AUz.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m.

7.3. Dans le secteur 1AUza :

- L'implantation en limite est autorisée.

- Pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés en limite, ils devront observer un recul suffisant pouvant satisfaire aux conditions optimales d'ensoleillement, d'aération, de confort, d'acoustique, et de fonctionnement.

ARTICLE 1AUz.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE 1AUz.9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUz.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1+combles habitables).

10.2. Il n'est pas fixe de règle pour les autres constructions.

10.3. Dans le secteur 1AUza :

- la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité.

ARTICLE 1AUz.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales - Développement Durable

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

D'une manière générale, on privilégiera les teintes voisines de celles qui prédominent dans le paysage, et la teinte ardoise pour les toitures. On limitera à trois le nombre de couleurs sur un même bâtiment.

Les constructions annexes et maison de gardiennage doivent être en harmonie avec les constructions principales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires sont autorisés, pour tout type de bâtiment.

Sont interdits :

- Le blanc en teinte dominante et le blanc pur,
- Les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),

- Tout effet de rayures.
- Les constructions, de quelque importance que se soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les murs frontons.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les plaques de ciment.

11.2. Délimitation des lots – Clôtures

Les clôtures en limite avec l'espace public seront constituées d'un grillage de couleur verte.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

Sont interdits:

- Les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celui-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés.
- Les murs bahut supérieurs à 60 cm.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.

Dans le secteur 1AUza :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- S'il y a lieu, les clôtures seront réalisées en treillis soudé de fil galvanisé de couleur verte ou noire.
- Il ne sera pas réalisé de mur bahut ou de soubassement pour ces clôtures. Ponctuellement, un muret de hauteur équivalente à la clôture pourra masquer le portail d'entrée, marquer celle-ci et servir de support aux éléments de signalétique de l'entreprise.
- La clôture pourra être doublée ou non d'éléments végétalisés. Dans ce cas, on préférera un mélange des espèces dans les alignements, de type haies champêtres.

11.3. En plus, dans le secteur 1AUza :

Implantations

- L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces définies par le plan de masse de la ZAC (voies, accès, cheminements, etc.), figuré aux orientations d'aménagement, ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates, sans liaison les uns avec les autres.
- le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage (stationnement, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, etc.). L'implantation spécifique de ces éléments et leur traitement architectural devront être pris en compte. En tout état de cause, les riverains futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.

Qualité environnementale

Il faudra veiller particulièrement à respecter les droits des riverains présents ou futurs : droit au soleil, à la lumière et à la vue, droit au calme, droit à un air de qualité. Le constructeur pourra se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins, et des activités sur le site : il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.

Orientations

- Les bâtiments auront leur façade principale orientée au plus près d'un parallèle aux courbes de niveau. Pour les bâtiments dont l'architecture ne permet pas de distinguer cette façade, c'est une façade où se situe l'entrée principale du bâtiment qui pourra suivre cette orientation. L'orientation des faîtages sera déterminée par les vues à partir de la route départementale et de la future contournante, ou en se calant au maximum à la fois sur la pente naturelle du terrain et sur l'optimisation de l'arrivée de la lumière naturelle et de l'ensoleillement sur les toitures pour la production d'énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque).

Aires de stockage

- Les aires de stockage seront situées à l'arrière des bâtiments et pour les terrains en limite haute de la zone d'activités, elles seront obligatoirement masquées ou couvertes pour demeurer invisibles à partir de future voie de contournement lorsque celle-ci sera réalisée.

Toitures

- Les couleurs des toitures devront s'intégrer aux couleurs de la ville proche et plus particulièrement à celles du hameau de Wé. Toutefois, les toitures pourront être recouvertes de panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ou végétalisées.
- Compte tenu de la pente des terrains et de certains points de vue plongeants, notamment à partir de la future voie de contournement, la meilleure harmonisation possible des pentes de toitures, y compris pour les toitures terrasses, par rapport à celles des terrains devra être recherchée.

Volumétrie

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités 1AUz

- L'architecture sera simple et sans artifices inutiles ou gratuits. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués. Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose (horizontal ou vertical...).
- On préférera les descentes d'eau pluviales intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade. Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC), seront autant que possible cachées à la vue principale ; par vue principale, on entendra la vue depuis la voirie ou l'entrée sur la façade principale du bâtiment. Les excroissances plus importantes (cheminées, etc.), seront traitées également, de manière à ce qu'on ne puisse sentir de façade délaissée.

Enseignes

- Les enseignes situées sur les toits ou terrasses sont interdites. On préférera les enseignes situées en façade. L'éclairage de ces façades se fera de manière indirecte, par des sports : les néons sont interdits. Les dispositifs d'éclairage obéiront aux exigences économes en énergie.
- Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au quart de la hauteur du bâtiment, et largeur limitée à 40 % de la longueur du bâtiment). Par contre, les enseignes sur totem ou sur muret inférieur à deux mètres, sont autorisés.

ARTICLE 1AUz.12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **en dehors des voies publiques**, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traitées **en harmonie avec la composition des bâtiments**.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans le secteur 1AUza :

- Les aires de stationnement seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important. Un maillage complet devra être adopté, avec des plantations de hauteur variables, et d'essences multiples, voire également quelques traitements en massifs. Des merlons plantés rompront la monotonie classique de ces espaces.
- On évitera ainsi la création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant, préférant des ensembles plus petits, séparés par des espaces plantés : des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces. On prévoira un espace de stationnement pour les deux roues, visible et facile à surveiller.
- Des adaptations au traitement paysager des espaces de stationnement exigé pourront être étudiées si l'acquéreur opte pour l'aménagement d'espaces couverts aux toitures équipées de panneaux photovoltaïques ou autres équipements en faveur de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les aires de stationnement seront aménagées avec un traitement approprié permettant d'éviter toute pollution des eaux pluviales. Au-delà de 20 places de stationnement, un dispositif de traitement des hydrocarbures devra être mis en place.

ARTICLE 1AUz.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Les parkings devront être plantés. En outre, lorsqu'ils sont supérieurs à 1000 m², ils devront comporter des écrans boisés et lorsqu'ils dépassent 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Il pourra être imposé la création d'un rideau d'arbres à haute tige en cas de nuisances ou pour masquer les dépôts.

Les voies structurantes devront faire l'objet de plantations d'alignement.

Dans le secteur 1Auza :

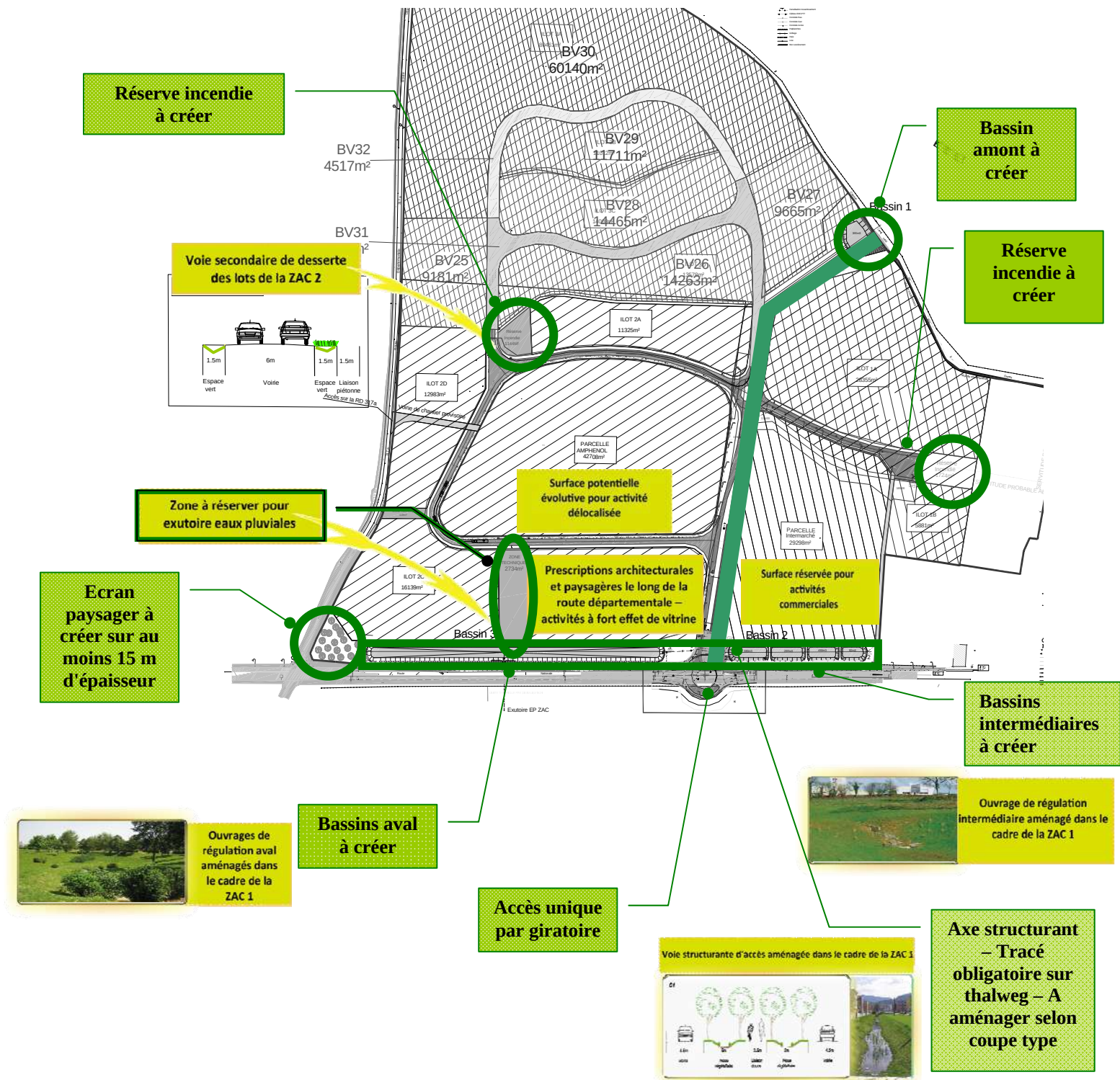
- Toute unité foncière doit être constituée au minimum de 15 % d'espaces paysager. Un plan détaillé des espaces verts et plantations, ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.
- Les espaces verts seront composés d'essences locales. La plantation et l'entretien des haies bocagères ou noues en limite de lots sont à la charge du preneur, qui doit en assurer la bonne tenue, en respectant les prescriptions paysagères des orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUz.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

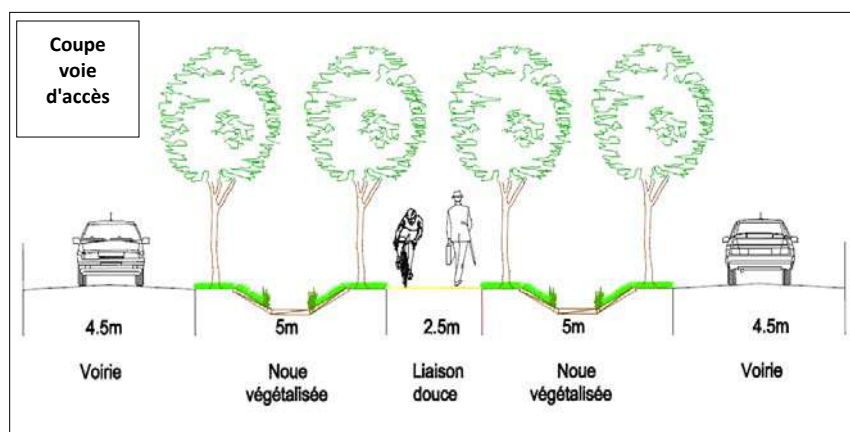
Aménagement de la zone d'activités de Wé – Carignan

PLAN MASSE D'ORIENTATIONS

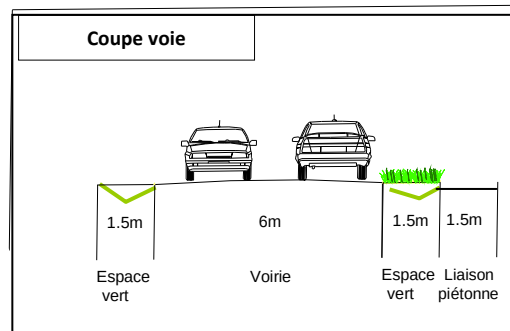


COUPES TYPES

Axe structurant



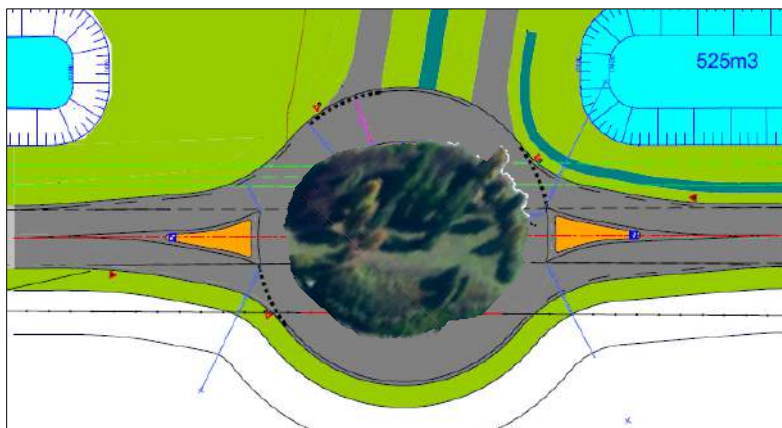
Voiries secondaires



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès à la ZAC s'effectue à partir d'une voie structurante axée sur le thalweg principal qui draine une grande partie des eaux pluviales de la zone, conduisant par conséquent aux grandes lignes du projet :

- **Un accès unique par un giratoire** sur la route départementale, prenant en compte la circulation existante, permettant d'une part de casser la vitesse au niveau de l'entrée de Carignan et d'autre part d'assurer un accès (ou débouché) sécurisé du parc d'activités : l'option tourne-à-gauche a été écartée, en raison de la proximité d'un équipement similaire au niveau du carrefour de la route d'Osnes, ce qui ne permettait pas d'avoir un couloir d'attente suffisamment éloigné ; par ailleurs, l'accueil envisagé d'une grande surface commerciale suppose finalement des flux de circulation relativement importants, couplés à ceux de camions de livraison de l'ensemble des activités. Par conséquent, les impératifs de sécurité liés à la conjonction de ces deux phénomènes a conduit au choix d'un giratoire.



Ce choix suppose en outre une acquisition nécessaire des terrains situés de l'autre côté de la route départementale.

Cet accès unique interdit donc toute sortie individuelle directe des parcelles sur la route départementale.

- **Des voies structurantes hiérarchisées utilisant le parcours de l'eau** : le thalweg le plus important accueille la voie principale d'accès au site. L'eau continue ainsi de suivre ses parcours naturels, grâce à l'aménagement de noues assurant à la fois un rôle de rétention et de temporisation des écoulements d'eaux pluviales, ainsi qu'une intégration paysagère des voies. Une liaison douce centrale structure également le profil de cette voie, permettant en outre un traitement qualitatif de l'entrée et assurant une desserte piétonne de l'ensemble du site.

La voie primaire présente donc un large profil accueillant deux voies à sens unique séparées par un terre-plein central où sera aménagé un cheminement piéton et de part et d'autre les noues de récupération et conduites des eaux pluviales.

À l'approche de la voirie secondaire, les deux voies de circulation se rejoignent pour former une voirie simple d'une emprise de 6m.

- **Des voies secondaires accompagnées par un maillage bocager** : le tracé des voies secondaires suit au plus près les courbes de niveau afin de maximiser l'intégration des voiries et des constructions dans la pente. Le traitement vert des accotements doublés des haies bocagères plantées en partie privative, permettra de recréer une trame verte (si l'environnement paysager général est de type bocager, celui-ci avait totalement disparu sur le site pour les besoins de l'exploitation agricole).

La voirie secondaire est donc concrètement consacrée à la desserte des parcelles, dont la surface commerciale. Cet axe sera pourvu d'un cheminement piéton poursuivant le cheminement de la voirie primaire et assurant la desserte piétonne des parcelles.

A l'extrémité de cette voie, il sera aménagé une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Enfin, au sud du terrain, entre la parcelle d'Intermarché et la limite de la propriété privée bordant le terrain, un passage de 4.00m d'emprise avec une bande piétonne de 2.00m de largeur sera aménagé afin de raccorder plus directement le hameau de Wé et d'assurer un désenclavement piéton de cette impasse routière. Ce passage servira en outre à la mise en place d'une canalisation d'eaux pluviales. Il est également prévu de créer un cheminement piéton de 1.50m de largeur le long de la RD8043 depuis la sortie du hameau de Wé jusqu'à l'entrée de la ZAC.

- **Des déplacements hiérarchisés prenant en compte les liaisons extérieures** : les liaisons douces (cycles et piétons) distribuent l'ensemble du site, une voie dédiée centrale et protégée par un double mail structure par ailleurs la voie principale. Elle se prolonge ensuite vers le bassin amont, qui contribue à alimenter les noues aval. Ces liaisons douces seront reliées par conséquent directement au chemin rural supérieur rejoignant le cœur de Wé, et à la route départementale, qui doit prochainement faire l'objet d'un réaménagement dans sa traversée de Carignan. Ainsi, les usagers du parc d'activités pourront rejoindre le centre ville, sans avoir forcément à utiliser leur véhicule (liaisons vers commerces du centre ville ou vers la gare, favorisant ainsi l'utilisation des transports en commun).

- **Des ouvrages de rétention des eaux pluviales créant une trame bleue** : un premier ouvrage situé aux abords du chemin rural récupère les eaux de pluies en amont du site ; des ouvrages intermédiaires et inférieurs sont créés en aval, sur la partie basse du parc d'activités avec un exutoire au point bas situé près de la route départementale ; l'ouvrage amont fera l'objet d'un traitement paysager " sauvage ", tandis que les bassins en aval seront volontairement plus structurés et linéaires. Ils participeront ainsi à l'effet de vitrine depuis la route départementale, et offriront un glacis de dégagement au pied des premières façades. L'ouvrage de rétention le plus proche de Wé, sera traité par quatre bassins successifs, se déversant en cascade sur des talus empierrés pour se diriger gravitairement vers l'exutoire (cf. ci-dessous : choix techniques).

- **Une intégration paysagère des bâtiments et une performance énergétique recherchées** : Les implantations proposées tendent à optimiser au mieux l'intégration des constructions dans la pente et les potentialités lumineuses et solaires du site. les tracés des voies secondaires visent à favoriser une implantation des constructions parallèlement aux courbes de niveau, et une exposition optimale par rapport aux rayonnements solaires. Outre l'utilisation de la lumière naturelle, les futurs bâtiments sont susceptibles d'offrir des surfaces de toitures importantes, favorables à l'utilisation de l'énergie solaire, notamment sous forme de panneaux photovoltaïques : tout en gardant la liberté aux preneurs de concrétiser cette option, les conditions optimales sont en amont réunies.

- **Paysage et architecture** : la qualité paysagère et architecturale sont assurés par un enfouissement de l'ensemble des lignes, un traitement paysager des bassins et par des prescriptions architecturales sur zones sensibles et à fort effet de vitrine (le long de la route départementale) traduites notamment au niveau du PLU sous forme d'orientations d'aménagement ; par ailleurs, la pérennité du traitement paysager de la noue est assurée par une limitation des traversées de voitures.

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES A INTEGRER POUR L'OPTIMISATION DU PROJET

L'ENTREE ET L'AXE STRUCTURANT

L'accès et le débouché depuis la zone d'activités ne doit pas perturber le trafic sur la RD ; c'est pourquoi l'option d'un giratoire décalé de l'axe principal de la RD peut être retenue : il permettra de préserver la fluidité du trafic d'une part et d'accentuer l'effet de porte d'entrée de la zone d'activités d'autre part.

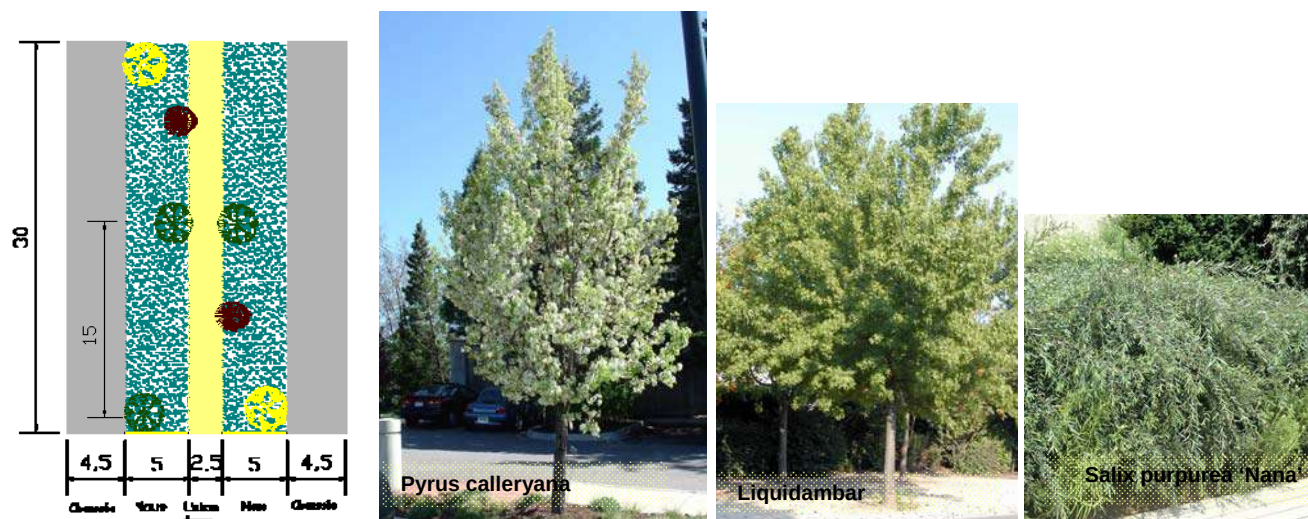
Afin de parfaire cet effet d'annonce, que ce soit du point de vue de l'image commerciale que du point de vue de la sécurité, cet aménagement technique pourrait être amorcé par un traitement végétal fort en amont et en aval, par quelques arbres de haute tige de type monumentaux, un éclairage et une signalétique spécifique, contribuant à mettre ainsi en scène le futur parc d'activités.



Le traitement de l'entrée d'un parc d'activité reflète l'image de celle-ci : elle détermine ainsi l'aspect qualitatif du parc et l'identité qui lui est propre.

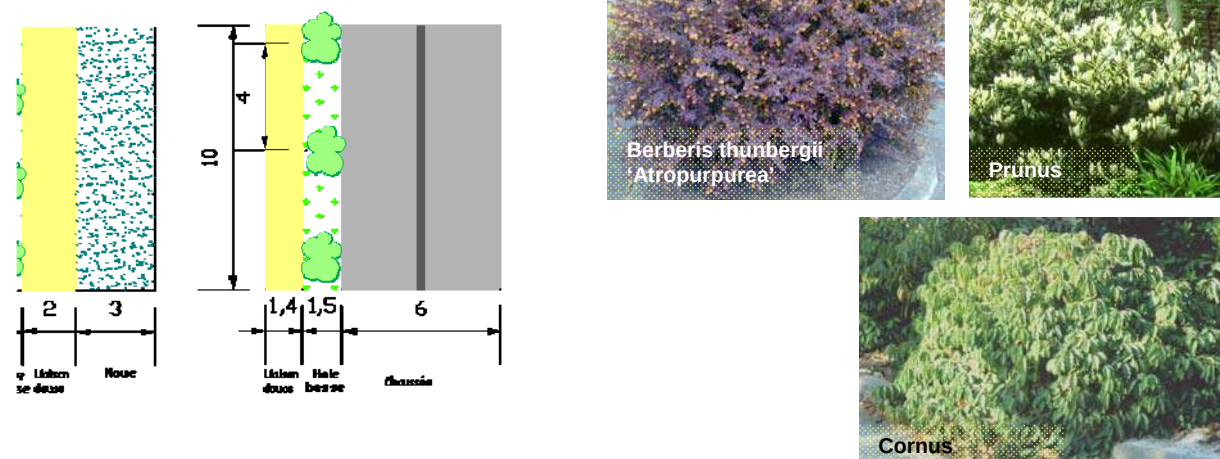
Le traitement du parc d'activités pourra se concrétiser par un effet de porte d'entrée sur les premiers mètres de l'axe structurant : afin d'être suffisamment présent, ce traitement particulier doit s'étendre sur un linéaire d'environ 40 mètres plus abondamment plantée ; une aire d'accueil de consultation d'un panneau de type Renseignement s- Informations – Service doit pouvoir y être ainsi aménagée.

Palette végétale trame centrale



Voies secondaires

Palette végétale



LES NOUES ET BASSINS

- Implantation de bassin de rétention dans le site favorable dans le cadre d'une gestion raisonnée de l'eau,
- une solution alternative à la gestion des eaux pluviales,
- des bassins qui bénéficient d'un traitement paysager afin de créer de nouveaux espaces multifonctionnels : gestion des eaux de pluies, bassin favorable au développement de la biodiversité.





Palette végétale pour les bassins



Palette végétale pour les noues



LE MAILLAGE BOCAGER SUR PARTIES PRIVATIVES

En complément du traitement paysager des voies et des bassins, le maillage bocager sur les parcelles doit permettre l'intégration paysagère des futurs bâtiments, et favorise l'infiltration de l'eau dans le sol.

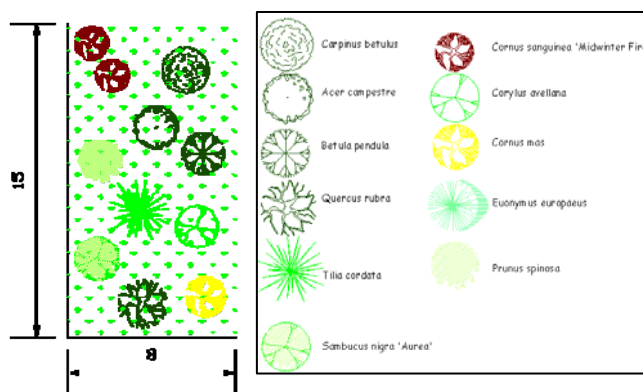
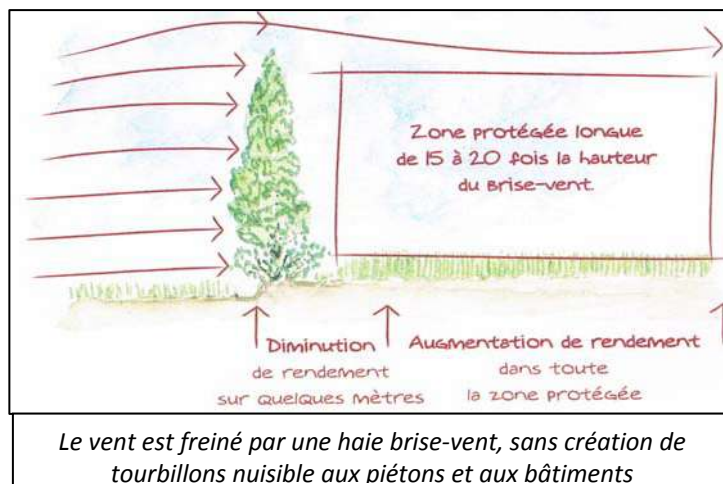
La présence d'un mail bocager dans l'ensemble du site représente plusieurs avantages :

- protège les bâtiments et les piétons des vents dominants,
- ralentit l'écoulement des eaux pluviales et limite l'érosion,
- participe à l'embellissement des futurs établissements,
- ralentit la vitesse du vent,
- constitue un milieu favorable au développement de la faune.

Le mail bocager sera composé d'un ensemble d'arbres et d'arbustes rustiques d'essences locales permettant de valoriser l'image du site,

Cette trame bocagère offre un espace de transition dans la zone en continuité avec la trame verte de la zone.

La formation du maillage bocager sera assurée sur les parcelles, à la charge des preneurs, selon les prescriptions du cahier des charges de cession de terrains.



Palette végétale



LIMITES DE LOTS

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le “**0 clôture**” : les lots sont délimités par des talus-fossés ou des merlons plantés de façon dissuasive



S'il y a lieu, les clôtures seront réalisées en treillis soudé de fil galvanisé de couleur verte.

Il ne sera pas réalisé de mur bahut ou de soubassement pour ces clôtures. Ponctuellement, un muret de hauteur équivalente à la clôture pourra masquer le portail d'entrée, marquer celle-ci et servir de support aux éléments de signalétique de l'entreprise. La clôture pourra être doublée ou non d'éléments végétalisés. Dans ce cas, on préférera un mélange des espèces dans les alignements, de type haies champêtres.

TRAITEMENT DES LOTS ET PARTI ARCHITECTURAL

Garantir une "vitrine"

Les accès directs sur la route départementale et sur la voie principale jusqu'au carrefour avec la voie secondaire, sont interdits, hormis pour la voie technique d'accès du premier lot à usage commercial afin de pouvoir assurer une meilleure lisibilité des flux internes au lot concerné, en raison notamment de l'équipement d'une station service. Ils se feront à partir des voies internes à la ZAC.

Les **accès aux parcelles** doivent être considérés comme une interruption ponctuelle de l'espace collectif. Ils font l'objet d'un traitement spécifique ajoutant une valeur ajoutée à l'ensemble de la zone d'activités. Le gabarit des voies est envisagé pour garantir l'entrée et la sortie des véhicules de chaque zone. Les accès aux parcelles sont homogènes afin de créer une véritable identité à la zone.

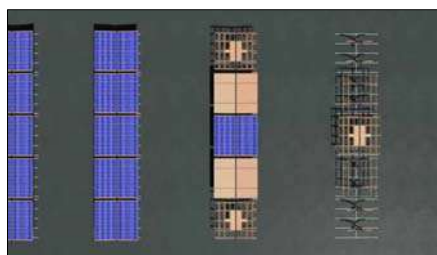
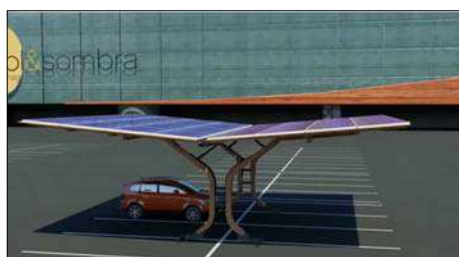
Chaque accès comprend la **signalisation de l'entreprise (architecture du bâtiment, raison sociale de l'entreprise)**, un éclairage d'ambiance et un traitement paysager en cohérence avec le caractère rustique de la zone dans le but de créer une harmonie entre l'espace public et privé.

Stationnement

Chaque entreprise devra prévoir un nombre suffisant de stationnements pour accueillir les véhicules du personnel, des visiteurs et les véhicules de livraison afin d'éviter toute nuisance sur l'emprise publique. Aucun stationnement ne sera toléré sur la voie publique.



Exemples de surface stationnée non imperméabilisée



Exemple d'espaces de stationnement couverts favorisant le recours aux énergies renouvelables

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées : elles seront agrémentées de plantations afin d'éviter un bloc minéral trop important. Un maillage complet devra être adopté, avec des plantations de hauteurs variables, et d'essences multiples, voire également quelques traitements en massif. Des plantations et merlons de terre plantés rompront la monotonie classique de ces espaces.

On évitera la création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant, préférant des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés ; des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces. On prévoira un espace de stationnement pour les deux roues visible et facile à surveiller.

Des adaptations au traitement paysager des espaces de stationnement pourront être étudiées, si l'acquéreur opte pour l'aménagement d'espaces couverts aux toitures équipées de panneaux photovoltaïques.

Les aires de stationnement seront aménagées sur support drainant, avec un traitement approprié permettant d'éviter toute pollution des eaux pluviales.

Toute unité foncière doit être constituée au minimum de 15 % d'espaces paysagers. Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Les espaces verts seront composés d'essences locales. La plantation et l'entretien des haies bocagères en limite de lots sont à la charge du preneur, qui doit en assurer la bonne tenue. Il devra ainsi respecter le guide de plantation joint en annexe.

De même, il aura à sa charge le traitement paysager et l'entretien des noues formant limites entre lots supérieurs et lots intérieurs, telles que figurées au plan masse.

Adaptés à la pente, les **aires de stockage** sont localisées en partie arrière des lots, non visibles à partir des axes structurants. Les aires de stockage ne doivent en aucun cas nuire à l'image de la zone d'activités.

L'éclairage des parcelles fera l'objet d'une attention particulière alliant la question de l'éclairage et la consommation d'énergie. Il sera conçu de manière à assurer la mise en valeur nocturne des constructions.

L'éclairage de la zone pourra être réalisé, en partie, à partir d'énergies renouvelables afin de limiter la consommation d'énergie. La durée de l'éclairage nocturne devra être limitée. Il s'agit ici de valoriser l'ensemble de la zone en limitant l'impact sur l'environnement.

Implantations

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces définies par le plan de masse de la ZAC (voies, accès, cheminements, etc.), ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans liaisons les uns avec les autres.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certaines éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que :

- stationnement,
- ateliers bruyants,
- aires d'activités,
- aires de stockages,
- rejets d'air.

L'implantation spécifique de ces éléments et leur traitement architectural devront être pris en compte.

En tout état de cause, les riverains futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.

Qualité environnementale

Il faudra veiller particulièrement à respecter les droits des riverains présents ou futurs :

- droit au soleil, à la lumière ou à la vue,
- droit au calme,
- droit à un air de qualité.

Le constructeur pourra se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins, et des activités sur le site ; il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.

Recul

- Sur les lots en contacts avec la RD 8043, les bâtiments auront une façade (tout ou partie) implantée à 35 m au moins des limites de la route départementale.
 - Le long de l'axe structurant, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement de la voie publique.
 - Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique), de même, pour les bâtiments de hauteur très importante et pour les éléments de constructions tels que cheminées, silos, etc..
- En limites séparatives, l'implantation en limite est autorisée mais pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés en limite, ils devront observer un recul suffisant pouvant satisfaire aux conditions optimales d'ensoleillement, d'aération, de confort, d'acoustique, et de fonctionnement.

Orientations

Les bâtiments auront leur façade principale orientée parallèlement aux courbes de niveau. Pour les bâtiments dont l'architecture ne permet pas de distinguer cette façade, c'est une façade où se situe l'entrée principale du bâtiment qui pourra suivre cette orientation.

Caractéristiques générales des constructions

Façades

On privilégiera les façades linéaires et sobres : couleurs sombres, avec des matériaux d'aspect mat ; le blanc est interdit, et de manière générale, les couleurs trop claires. Les couleurs sombres (teinte schiste, vert) seront préférées.

Si plusieurs bâtiments sont implantés sur un même lot, on privilégiera une coloration uniforme, ou en cas de couleurs différentes, une harmonie sera recherchée.

Les façades montrées seront soignées, par un choix de matériaux favorables à l'intégration paysagère ;

Pour les aires de dépôt-expédition et aire de stockage se situant à l'arrière des bâtiments depuis la RD 8043, elles feront néanmoins l'objet d'un traitement visuel par la mise en place de palissades, éléments verticaux de hauteurs et dimensions variables en bois brut, occultant les vues directes, notamment depuis la future voie de contournement ou les voies secondaires se situant à un niveau supérieur.

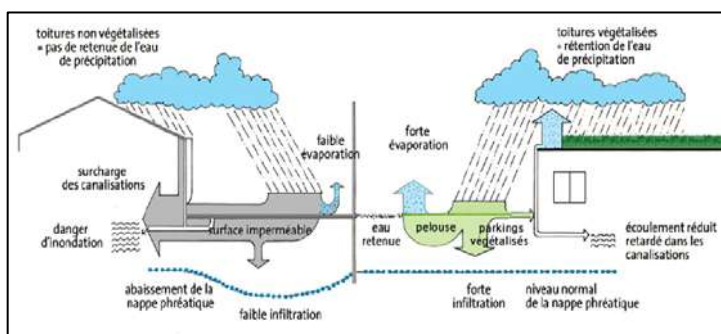
Ces palissades s'harmoniseront avec la façade principale du bâtiment et aideront, par leur variation de taille et d'implantation, à briser la linéarité du bâtiment pour faciliter son intégration visuelle.

Les toitures

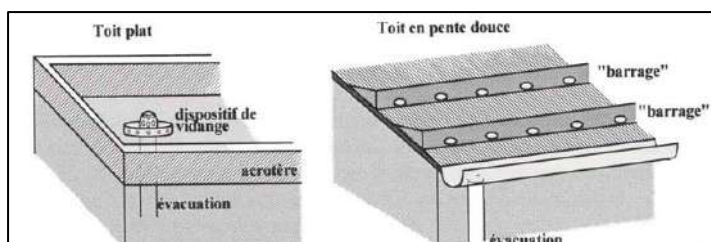
Les couleurs des toitures devront s'intégrer aux couleurs de la ville proche et plus particulièrement à celles du hameau de Wé, et seront conformes aux couleurs locales. Cependant, les toitures pourront être recouvertes de panneaux solaires, panneaux photovoltaïques et/ou pourront être végétalisées.

Compte tenu de la pente des terrains et de certains points de vue plongeants, notamment à partir de la future voie de contournement, la meilleure harmonisation possible des pentes de toitures devra être recherchée.

D'un point de vue architectural, chaque entreprise devra prendre en compte la maîtrise des eaux pluviales dans la conception des bâtiments. Un des traitements envisageables étant celui des toitures végétalisées.



Il existe deux sortes de toits stockant, toit plat ou toit en pente douce. Le toit stockant est considéré comme une technique de micro stockage adaptée à l'échelle de la parcelle. Il assure provisoirement le stockage de l'eau de pluie. Cette technique permet ainsi de réaliser une économie d'énergie (rôle d'isolant), une économie de surface, etc. ... Elle constitue une bonne intégration architecturale et paysagère tout en régulant les eaux de pluie. La toiture végétalisée dispose deux grandes fonctions : la rétention d'eau (absorption de l'eau par les végétaux) et le ralentissement de l'évacuation de l'eau (outil de régulation des eaux à la parcelle).



Exemples de toitures végétalisées



Volumétrie

L'architecture sera simple et sans artifices inutiles ou gratuits. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués.

Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose (horizontal ou vertical...).

On préférera les descentes d'eaux pluviales intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade. Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC) seront autant que possible cachées à la vue principale ; par vue principale, on entendra la vue depuis la voirie ou l'entrée sur la façade principale du bâtiment. Les excroissances plus importantes (cheminées, etc.), seront traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux. D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment devront être traitées également, de manière à ce qu'on ne puisse sentir de façade délaissée.

Signalétique - Garantir une signalisation efficace et attrayante

Deux types de signalisations peuvent être mises en place pour chaque entreprise :

- une signalisation statique : à l'entrée de la zone, sur le panneau commun de présentation de toutes les entreprises présentes sur la zone d'activités, ainsi qu'à l'entrée du lot ;
 - une signalisation dynamique, permettant de retrouver l'emplacement de ladite entreprise en circulant dans la zone d'activités.
- Pour ces deux types de signalisation, on devra retrouver une même unité, pour une même entreprise.

Enseignes

Les **sigles et enseignes** des entreprises devront être situés en entrée de zone dans un périmètre délimité afin de ne pas voir apparaître des affichages intempestifs dans la zone. Les enseignes lumineuses directes sont proscrites sur le site. Elles sont limitées à une par entreprise.

Les enseignes situées sur les toits ou terrasses sont interdites. On préférera les enseignes situées en façade. L'éclairage de ces façades se fera de manière indirecte, par des spots ; les néons sont interdits. Les dispositifs d'éclairage obéiront à des exigences économes en énergie.

Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au quart de la hauteur du bâtiment, et largeur limitée à 40 % de la longueur du bâtiment). Par contre, les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées sans excéder deux mètres.

Les entrées pourront être traitées avec un signal commun, la signalétique pouvant être accompagnée d'un même portique, d'un même traitement au sol, ou d'une clôture en façade identique, par exemple.

Prescriptions particulières

Le site recevra dans sa partie " espaces communs " un matériel d'éclairage et un mobilier urbain déterminés par l'aménageur. Dans un souci d'homogénéité, il serait souhaitable que tous les constructeurs utilisent les mêmes gammes pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

Le modèle retenu préconisera des lampes basses consommation, des lampes avec ballast électronique, des interrupteurs horaires, des interrupteurs crépusculaires, des temporisateurs et des détecteurs de présence.

La gamme d'éclairage se complètera d'équipements routiers et de mobilier urbain, tels que totems, panneaux de signalisation divers, bancs, etc., l'ensemble conçu selon le même concept.

Prescriptions techniques

Eau usées

Les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un prétraitement approprié les rendant conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec la commune. Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le coefficient d'imperméabilisation des sols de chaque terrain est limité à 70 % de sa surface.

Les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Leur rejet doit s'effectuer vers le réseau public, en respectant le débit de fuite maximum de 3l/s/ha à la parcelle, hormis pour le premier lot à l'entrée, hormis pour le lot d'entrée (supermarché, géré dans directement dans le bassin contigu à la parcelle).

Dans l'hypothèse où le rejet des eaux pluviales est supérieur, le demandeur est tenu de réaliser à sa charge, les ouvrages de rétention nécessaires.

Électricité ou téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.