

COMMUNE DE BARENTON-BUGNY

Modification Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION Document n°2

“Vu pour être annexé à
la délibération du :

25 avril 2022

approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Communauté
de Communes et
Signature du Président :



La Présidente

Carole RIBEIRO



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

Chapitre 4 / Dispositions applicables à la zone AUZB3

ARTICLE AUZB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE AUZB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS	3
ARTICLE AUZB 3 ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE AUZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE AUZB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
ARTICLE AUZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 6	
ARTICLE AUZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE AUZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	7
ARTICLE AUZB 9 – EMPRISE AU SOL.....	7
ARTICLE AUZB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE AUZB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE AUZB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	9
ARTICLE AUZB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	10
ARTICLE AUZB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	11

La modification apportée au document original est repérée par un surlignage grisé. Seul

l'article AUZB-10 est modifié par la présente procédure.

Chapitre 4 / Dispositions applicables à la zone AUZB

ARTICLE AUZB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Commerce, hôtellerie, restauration
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas repris dans l'article AUZB 2.
- ✓ Les dépôts à l'air libre de ferrailles, matériaux, combustibles solides ainsi que les entreprises de cassage de voitures ;
- ✓ Les bâtiments agricoles ;
- ✓ Les terrains de caravanes, de camping ainsi que les caravanes isolées soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.6 et suivants et R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13 du Code de l'urbanisme
- ✓ Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges

ARTICLE AUZB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Rappels

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés. Cette disposition ne concerne pas les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les locaux commerciaux et surfaces d'exposition liés à l'activité principale à condition que la SHON ne soit pas supérieure 10% de la SHON totale avec un maximum de 300 m² de SHON, et sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité principal.
- ✓ Les logements nécessaires à la sécurité et au fonctionnement des installations, à condition qu'ils s'intègrent dans le volume du bâtiment principal.
- ✓ Les activités comportant des risques ou nuisance dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur, et à condition :
 - que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et pour éviter les nuisances et dangers éventuels sur le voisinage,
 - qu'il n'en résulte pas de contrainte particulière pour les parcelles bâties ou à bâtir avoisinantes.
- ✓ Toutes constructions, installations, travaux divers (réalisation d'outillage ...) et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

ARTICLE AUZB 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct et carrossable à une voie publique dont les caractéristiques correspondent à sa destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

La position, la disposition et la largeur des accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier, les accès devront se situer à plus de 15 m des intersections de voies, et devront permettre l'entrée et la sortie des poids lourds sans manœuvre sur la voie publique.

Ces accès seront réalisés conformément au document graphique P02¹.

Les accès directs sur la RD 3 sont interdits.

ARTICLE AUZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux collectifs de la zone est obligatoire.

Tous les réseaux sur la parcelle seront réalisés en souterrain.

¹ Confère *document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny »* ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.

4.1. Eaux industrielles

La desserte en eau industrielle sera assurée soit par le réseau public d'adduction d'eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas ses capacités, soit par un forage ou captage particulier que le constructeur réalise à sa charge si ses besoins excèdent les capacités du réseau en eau potable.

4.2 Alimentation en eau potable – Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le réseau ou les captages devront permettre d'assurer la protection incendie. Des bouches ou des réservoirs complémentaires pourront être imposés sur la parcelle après avis des services compétents.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées / Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3.2 Eaux pluviales / Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de rétention collectant les eaux, conformément à leurs capacités. Les eaux pluviales des chaussées et parking seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau public.

4.4 Électricité, téléphone, gaz

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux existants par des réseaux obligatoirement souterrains à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE AUZB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments seront implantés en respectant les marges de recul figurant sur le document graphique P02².

L'implantation devra respecter deux reculs successifs par rapport à la voie de desserte, selon que le volume construit est un volume principal ou secondaire :

- ✓ Le volume principal abritera l'activité principale. Il sera édifié en retrait d'au minimum 20 mètres mesurés à compter de l'alignement des voies
- ✓ Le ou les volumes secondaires abriteront les activités tertiaires et/ou annexes comme locaux techniques. Ils s'implanteront en retrait d'au minimum à 15 mètres mesurés à compter de l'alignement des voies.

L'espace de recul sera obligatoirement paysagé.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de raccordement, tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

ARTICLE AUZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des prescriptions des services de sécurité et d'incendie, les constructions seront implantées en observant une marge d'isolement minimum de 8m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche desdites limites ne peut être inférieure à sa hauteur. (H=L)

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de raccordement, tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

² Confère *document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny »* ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.

ARTICLE AUZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les marges d'isolement entre 2 bâtiments, sur un même terrain, à moins qu'ils ne soient contigus, ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, mesurée à l'acrotère sans pouvoir être inférieures à 4m. ($L=H/2$)

ARTICLE AUZB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de raccordement, tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

ARTICLE AUZB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le sol de référence est le niveau du terrain naturel avant tous travaux de terrassement réalisés par le constructeur.

La hauteur des constructions est limitée à 18 m à l'acrotère pour le volume principal et à 7m pour les volumes secondaires.

De cette hauteur sont exclus les ouvrages de superstructure ne dépassant pas 10% de la surface du bâtiment tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, antennes....

ARTICLE AUZB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Dispositions générales

Le permis de construire ou l'autorisation qui en tient lieu peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Volume

Les volumes des constructions auront une toiture de type faible pente (inférieure à 20°) derrière un acrotère horizontal.

11.3 Les matériaux

- ◆ Pour éviter un aspect hétérogène des diverses constructions, une harmonie de matériaux est recherchée.
- ◆ Pour les façades, nous distinguerons deux types de traitement :
 - ✓ Les façades du volume principal pourront être minérales ou métalliques. Les façades du volume principal, situées le long de la route départementale, seront traitées comme les volumes secondaires.
 - ✓ Les façades du ou des volumes secondaires seront traitées de façon essentiellement minérales (pour 40% minimum) composées avec des matériaux verriers, des parements métalliques ou bois.
- ◆ Les panneaux de béton préfabriqués sont autorisés si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités. Ils seront d'aspect lisse ou gravillonné avec une granulométrie 0/15 maximum.
- ◆ Les enduits sont autorisés à condition qu'ils aient un aspect fin ; tout enduit rustique est interdit.

11.4 Les couleurs

- ◆ Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- ◆ Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et les accessoires métalliques. La surface de ces éléments ne dépassera pas 5 % de la surface des façades.

11.5 Les clôtures

- ◆ Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots.
- ◆ Les clôtures sur rue seront constituées par un grillage à maille renforcée de couleur verte, de hauteur de 2m, doublé d'une haie de type charmille, composée de Charmes (40%), de Houx (20%), et de Hêtres (40%), de 2m de hauteur.
- ◆ Les clôtures des limites séparatives seront au minimum constituées par des haies champêtres latéralement et par des alignements d'arbres en fond de parcelle.
- ◆ En cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée par un grillage à maille renforcée de couleur verte, de hauteur de 2m.

- ◆ L'ensemble des clôtures et des accès à la parcelle respectera les prescriptions du document graphique P02³.

11.6 Les enseignes

- ◆ Les enseignes seront réalisées par des lettres découpées en volume ou peintes.
- ◆ La façade du bâtiment devra être visible entre les lettres.
- ◆ Les logos seront admis dans les mêmes conditions.
- ◆ À l'exception des constructions édifiées le long de la RN2, de l'autoroute et de la bretelle d'accès à l'autoroute, les lettres pourront être lumineuses ou éclairées
- ◆ Les enseignes sur mâts ou sur bâtiments ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment.
- ◆ La surface totale des lettres y compris leur espacement n'excédera pas 5% de la surface totale de la façade concernée.
- ◆ Leur installation respectera la loi de 1979, le décret d'application n° 96-946, la circulaire n° 97-50 du 26 mai 1997.

11.7 Les dépôts

Les dépôts de matériaux devront être réalisés sur des aires spécifiquement aménagées à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis la voie publique. Ils seront intégrés dans un traitement paysager.

Ces dépôts seront interdits dans les parcelles situées le long de l'autoroute, et de la RD 3.

ARTICLE AUZB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement paysager particulier respectant le document graphique du P02⁴.

En ce qui concerne les poids lourds il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun

³ Confère *document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny »* ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.

⁴ Confère *document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny »* ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.

stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré. Il est exigé, sachant qu'une place d'automobile est comptée pour 25 m², accès compris.

12.1 Bureaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface affectée aux bureaux

12.2 Activités industrielles

12.2.1 Industrie

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface affectée à la production.

12.2.2. Entrepôt

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface affectée de l'entrepôt.

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

ARTICLE AUZB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune construction n'est autorisée sur les emprises paysagées en bordures de ZAC.

Une surface de 15% au moins de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale.

Pour les zones restées libres et paysagées, l'utilisation d'essences forestières locales (*charmes, érables champêtres, chêne pédonculé, hêtre,...*) est vivement recommandée pour au moins la moitié des végétaux.

Dans cette zone, on privilégiera :

- En tige, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions, et issues de la flore locale (*Charme, Chêne pédonculé, Merisier, Hêtre,...*) on pourra puiser également dans le registre des arbres fruitiers productifs ou décoratifs (*Malus, Pyrus, et Prunus*). Les conifères (*Pinus, Picea, Abies, Taxus,...*) pourront être employés, mais dans une proportion qui ne dépasse pas 30% des plantations d'arbres tiges.
- En arbustes, des essences locales, associées à des arbustes d'ornement et des arbustes à baies (*Lilas, Seringat, Spirée, Eglantier, Prunus padus,...*). L'usage de persistants (*Viornes, Houx, Ifs,...*) est recommandé mais dans une proportion qui ne devra pas dépasser 50% de l'ensemble.

Les fonds des parcelles situées à proximité des bassins seront plantés d'espèces adaptées évocatrices et caractéristiques des milieux humides : *Saules blancs, Saules pleureurs, Aulnes, Noyers, Cyprès chauve,...*

Ils seront plantés dans le cadre d'une composition d'ensemble, prenant en compte l'alliance de couleurs et de textures végétales, de façon à évoquer les parcs anglais, les masses végétales seront réparties comme indiquées sur le document graphique P02⁵

Les stationnements sont à planter (arbres tiges de la flore forestière locale, ou fruitiers, et haie éventuelle) suivant les prescriptions figurant au document graphique P02⁶.

Les dalles de béton perforées (type evergreen) ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts.

Les emprises de plantations identifiées au document graphique P01^{9 bis} devront être plantées, maintenues et entretenues dans leur affectation d'espace vert planté non constructible et non aménageable en voirie.

ARTICLE AUZB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

⁵ Confère document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny » ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.

⁶ Confère document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny » ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.

^{9 bis} Confère document n°3 « Orientations d'aménagement sectoriel de la commune de Barenton-Bugny » ; Partie E « Documents graphiques » ; page 9 et suivantes.
