

Bilan de conformité au Plan Local d'Urbanisme du 7 juin 2010

Le site de FM France se situe en zonage AU1i

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
Section I	<p>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p>Rappels :</p> <p>1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.</p> <p>2) Le secteur AU 1i est traversé par une ligne à très haute tension générant une servitude d'utilité publique dont il convient de tenir compte pour tout aménagement.</p>	SO	-
Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	<p>En secteurs AU 1 et AU 2 :</p> <p>Sont interdits :</p> <p>1.1. Les constructions ou installations de toute nature ne respectant pas les conditions définies ci-dessous au paragraphe 2.1.</p> <p>1.2. Les constructions en zone inondable.</p> <p>En secteurs AU1i et AU 1i :</p> <p>Sont interdits :</p> <p>1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AU2 ci-après.</p>	C	L'utilisation du sol est conforme : il s'agit d'un entrepôt
Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions	<p>En tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique. 	SO	-

C Conforme / NC Non Conforme / D : dérogation/ SO Sans Objet

FM France SAS – site d'Escrennes | Bilan de conformité PLU

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
particulières			
2.1	<p>En secteurs AU 1 et AU 2 :</p> <p>2.1. Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements ou aménagements publics - les ouvrages d'utilité publique <p>Sont admises sous conditions dans les secteurs AU1 et AU2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations d'habitat : individuels, lotissements ou ensembles de constructions groupées ainsi que l'équipement commercial ou de services d'accompagnement s'il y a lieu, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone, - que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone (voirie, réseaux, espaces publics). 	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i
2.2	<p>En secteur AU i :</p> <p>2.2. Ne sont admis que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages d'intérêt général, - les reconstructions, constructions ou extension liées à l'activité du siège d'exploitation agricole du Moulin d'Escrennes afin de permettre à l'activité de perdurer dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.. 	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
2.2	<p>En secteur AU 1i :</p> <p>2.2. Ne sont admis que :</p> <p>2.2.1. Les opérations groupées à usage d'activités,</p> <p>2.2.2. Les constructions à usage artisanat ou industriel, d'entrepôt, de commerce, de service ou de bureau à l'exclusion de toute industrie polluante dont les rejets pourraient constituer un danger pour la nappe phréatique,</p> <p>2.2.3. Les activités d'hôtellerie et de restauration,</p> <p>2.2.4. Les constructions à usage de surveillance ou de gardiennage directement liées à l'activité, sous réserve d'être limitées à une SHON de 60 m²,</p> <p>2.2.5. Les logements de fonction directement liés à l'activité, sous réserve d'être intégrés à un bâtiment d'activités,</p> <p>2.2.6. Les extensions des bâtiments existants.</p> <p>2.2.7. Les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la zone,</p> <p>2.2.8. Les ouvrages de transport et de distribution électrique.</p>	C	Il s'agit d'un entrepôt
Section II	SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
Article AU 3 – Accès et voirie	Article AU 3 - Accès et voirie		
	3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).	C	Accès au site par la Rue du Gâtinais
	3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...	C	Viabilisation faite. Le site est pourvu d'une voie engins et de deux voies d'accès.
	3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.	C	Les parkings poids lourds et véhicules légers sont suffisamment dimensionnés pour éviter tout encombrement sur la route d'accès au site.
	3.4. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN152 en dehors de la sortie aménagée dans le cadre de la ZAC Saint-Eutrope, à partir de l'îlot Est localisé entre l'A19, la RD 845 et la RN.	C	-
	3.5. Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage d'activités doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.	C	Les voies d'accès et voie engins du site sont conçues pour résister aux poids-lourds.
Article AU 4 – Desserte par les réseaux	En secteur AU 1i :		
	3.6. Une hauteur de 9 mètres minimum doit être maintenue entre la bande roulement des voies de circulation nouvelles et les conducteurs de la ligne à très haute tension (400 000 volts). Le surplomb longitudinal est interdit et l'angle de croisement doit être supérieur à 5°.	SO	La ligne à très haute tension se situe en dehors de la limite de propriété
Article AU 4 – Desserte par les réseaux 4.1	4.1. <u>Alimentation en eau potable</u> : Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.	C	Le site est raccordé au réseau, à côté de l'entrée principale du site existant.

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
4.2	<p>4.2. <u>Assainissement</u> :</p> <p>4.2.1. <u>Eaux usées</u> Les eaux usées industrielles et domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur (sur la base d'une étude spécifique) et compte tenu des caractéristiques du milieu receveur. Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit être préalablement autorisé par une convention avec la commune. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux industrielles devront être traitées ou évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu receveur.</p> <p>4.2.2. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire. En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.</p>	<p>C</p> <p>C</p>	<p>Le site produit deux types d'eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> eaux domestiques (sanitaires) eaux de lavage des sols/chariots/poubelles <p>Toutes les eaux usées sont traitées par un système d'assainissement non collectif présent sur site. Les eaux traitées sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales du site puis de la ZAC.</p> <p>Il existe une autorisation de rejet des eaux pluviales dans le cours d'eau l' « Œuf » en date du 7 février 2012</p> <p>Les eaux pluviales de toiture sont dirigées directement vers le bassin de rétention du site. Les eaux pluviales de voiries (susceptibles d'être polluées) passent dans un séparateur d'hydrocarbures avant leur entrée dans le bassin de rétention du site. En sortie du bassin de rétention du site, les eaux pluviales sont rejetées dans le bassin d'eaux pluviales de la ZAC puis elles se dirigent vers le cours d'eau l'Oeuf.</p>
4.3	<p>4.3. <u>Electricité</u> :</p> <p>Tout raccordement électrique (basse tension) devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.</p>	C	Le site est desservi par des réseaux électriques enterrés, à côté de l'entrée principale du site existant.
4.4	<p>4.4. <u>Télécommunications</u> :</p> <p>Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.</p>		-

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles 5.1	En secteurs AU 1 et AU 2 : 5.1. En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome est de 1.000 m2.	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i
5.2	En secteurs AU i et AU 1i : 5.2. Il n'est pas fixé de règle.	C	-
Article AU 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent, quelque soit le secteur.	SO	-
6.1 6.2	En secteurs AU 1, AU 2 et AU i : 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 5,00 m minimum. 6.2. Cette règle générale ne s'applique pas si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment, si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle.	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
6.3 6.4 6.5 6.6	En secteur AU 1i :		
	6.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.	SO	-
	6.4. Les constructions doivent être implantées à :		
	6.4.1. une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la RN152, à l'exception des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie.	C	Les constructions sont situées à plus de 200m de la RD2152
	6.4.2. une distance d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A19, à l'exception :	C	Les constructions sont situées à plus de 150m de l'A19
	6.4.2.1. des ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie, 6.4.2.2. des constructions créées sur l'ilot compris entre la RN152, la voie ferrée et l'A19. Pour ces dernières, la distance est ramenée à 75 m de l'axe de l'A19.		
	6.4.3. une distance d'au moins 50 mètres de l'axe de la bretelle de l'A19.	C	Les constructions sont situées à plus de 80m de la bretelle de l'A19
6.5 6.6	6.4.4. une distance d'au moins 5 mètres des autres voies. Dans ce cas, une implantation différente pourra être admise lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, station de relevage, etc...	C	Les constructions sont situées à plus de 60m des autres voies
	6.5. Le long de l'A19, les constructions auront au moins une de leurs façades parallèle à l'axe, cette façade prenant appui sur la bande d'accroche (lorsqu'elle existe) figurant aux orientations d'aménagement.	C	Construction dans la continuité du site existant.
	6.6. Sous réserve du respect des autres règles, les constructions pourront être implantées de manière à profiter au maximum des apports solaires, du vent et de l'éclairage naturel.	C	Les constructions sont étudiées et conçues pour l'obtention de la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires, niveau Exceptionnel. Les critères cités sont pris en compte.
Article AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent, quelque soit le secteur.	SO	-

C Conforme / NC Non Conforme / D : dérogation/ SO Sans Objet

FM France SAS – site d'Escrennes | Bilan de conformité PLU

Page 7 sur 17

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
7.1 7.2 7.3	<p>En secteurs AU 1, AU 2 et AUi :</p> <p>7.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en retrait.</p> <p>7.2. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.</p> <p>7.3. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, en cas de reconstruction après sinistre, ou pour les extensions du bâti existant non conforme.</p>	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i
7.4 7.5 7.6 7.7	<p>En secteur AU 1i :</p> <p>7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.</p> <p>7.5. Les constructions seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>7.6. Des implantations différentes sont possibles pour des bâtiments de très faible emprise, pour les locaux de surveillance et de gardiennage, et les ouvrages techniques d'infrastructure.</p> <p>7.7. Sous réserve du respect des autres règles, les constructions pourront être implantées de manière à profiter au maximum des apports solaires, du vent et de l'éclairage naturel.</p>	C C C C	<p>Les constructions sont à plus de 400m du chemin de fer</p> <p>Hauteur 15m à l'acrotère Les bâtiments sont édifiés à plus de 23m des limites de propriété</p> <p>-</p> <p>Les constructions sont étudiées et conçues pour l'obtention de la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires, niveau Exceptionnel. Les critères cités sont pris en compte.</p>

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions seront implantées de manière à profiter au maximum des apports solaires, du vent et de l'éclairage naturel.	C	Les constructions sont étudiées et conçues pour l'obtention de la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires, niveau Exceptionnel. Les critères cités sont pris en compte.
Article AU 9 – Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règles.	SO	-
Article AU 10 – Hauteur 10.1	10.1. Les équipements publics nécessitant, par leur fonction, une hauteur importante, les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que les reconstructions en cas de sinistre peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale.	SO	-
10.2	En secteurs AU 1, AU 2 et AU i : 10.2. Hauteur maximale : Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres maximum au faîtage. Une adaptation à cette hauteur maximale pourra être admise pour respecter le contexte environnant et assurer l'harmonisation de la construction par rapport au bâti existant.	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
10.3 10.4 10.5	En secteur AU 1i : 10.3. La hauteur maximale mesurée entre le terrain naturel et l'arase haute d'acrotère ou d'égout d'un bâtiment est limitée à 15 m à l'exception des volumes techniques exigeant une dimension plus importante sans excéder 17 m. 10.4. Pour les bâtiments dont le process exige des hauteurs plus importantes, une hauteur admissible plus élevée pourra être autorisée sous réserve d'un plan d'ensemble et d'une insertion volumétrique satisfaisante du projet dans une vue depuis la route nationale 152 et depuis l'A19. 10.5. Il s'agira de proposer une composition qui hiérarchise les volumes pour diminuer l'impact des masses les plus hautes par rapport au voisinage et à la perception depuis la route nationale.	C SO	La hauteur maximale des bâtiments est de 15m à l'acrotère -
	10.5. Toute construction devra respecter une distance minimale de 6 mètres entre son point le plus haut et le point le plus bas des conducteurs de la ligne à très haute tension (400 000 volts). Toute construction située à proximité de ces conducteurs devra tenir compte de leur balancement sous l'effet du vent.	C	Les conducteurs sont situés à plus de 20m des constructions
Article AU 11 – Aspect extérieur 11.1 11.2 11.3	En tous secteurs : 11.1. Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.	SO	-

C Conforme / NC Non Conforme / D : dérogation/ SO Sans Objet

FM France SAS – site d'Escrennes| Bilan de conformité PLU

Page 10 sur 17

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
	11.2. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.	C	Installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments 15 à 16 et 18 à 23 ainsi que en ombrières sur le parking VL du site existant. Pas de végétalisation prévue des toitures, façades et pignons
	11.3. Les toitures, façades et pignons pourront être végétalisés.	SO	

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
11.3 11.4 11.5	<p>En secteurs AU 1, AU 2 et AUi :</p> <p>11.3. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour l'application de cet article des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.</p> <p>11.4. La construction projetée doit, par son volume et son gabarit, respecter ceux des constructions existantes. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de 0,30 m. Pour la couleur des enduits ou des revêtements de façades et des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte traditionnel environnant.</p> <p>11.4.1. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.</p> <p>11.4.2. Les toitures de toutes les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet, ou de celles des bâtiments liés à l'exploitation agricole, doivent avoir deux versants d'une inclinaison minimum de 35° et une couverture en ardoise ou tuiles plates de ton brun, ou matériaux d'aspect similaire.</p> <p>11.4.3. Les clôtures doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite.</p> <p>Sur rue, elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierre de pays apparente enduite ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, ou d'un muret surmonté d'une grille.</p> <p>Ailleurs, elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.</p> <p>Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux sont interdites.</p> <p>Seules peuvent être admises les parties enterrées ne dépassant pas 0,25 m du sol.</p>	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
	<p>11.5. Sans préjudice de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet présentant des formes architecturales non traditionnelles - aménagement ou extension si ils sont réalisés dans le respect du bâti traditionnel. - reconstruction en cas de sinistre - intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus. <p>- équipement collectif public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau, ...)</p> <p>- vérandas.</p>		
11.6	<p>En secteur AU 1i :</p> <p>11.6. Matériaux</p> <p>Les bâtiments doivent être d'aspect simple, sans découpe de façade factice (tympan, fronton, enseignes).</p> <p>Les façades des bâtiments industriels en relation directe avec la RN152 ou l'A19 doivent comporter des vêtues soignées en panneaux d'acier prélaqués calepinés et/ou plan, de façon à animer les faces vues par les personnes traversant ce secteur de la RN 152.</p>	C	
11.7	<p>11.7. Couleur</p> <p>11.7.1. Bâtiments industriels</p> <p>Pour les volumes bas inférieurs à 6,60 m, une couleur vive et franche peut être autorisée à condition qu'elle se justifie dans la composition d'ensemble.</p> <p>Pour les autres volumes, plus hauts, des teintes estompées, sombres et mates, dans la gamme RAL (nuancier européen de coloris) serviront de base à la colorimétrie des bâtiments.</p> <p>Les bardages en métaux brillants sont interdits.</p> <p>11.7.2. Autres bâtiments</p> <p>Les bardages en métaux brillants sont interdits.</p> <p>Les couleurs vives ne seront autorisées qu'en accompagnement ponctuel de l'ensemble.</p>	<p>C</p> <p>SO</p>	<p>Panneaux de bardage en acier de teintes gris clair à gris moyen</p> <p>Bardage avec aspect mat, absence de couleur vive.</p>

C Conforme / NC Non Conforme / D : dérogation/ SO Sans Objet

FM France SAS – site d'Escrennes | Bilan de conformité PLU

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
11.8	11.8. Forme L'exigence de simplicité impose de traiter avec soin les acrotères, les percements, et d'introduire des éléments fonctionnels et esthétiques comme des brise-soleil ou des auvents qui pourront animer les façades.	C	Les façades de bureaux seront équipées de lames brise soleil. Les façades de quais seront équipées d'auvents au-dessus des portes de quais.
11.9	11.9. Clôtures Les clôtures en limite séparative et fond de parcelle ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres, sauf pour les établissements nécessitant une protection particulière. Elles doivent participer à l'amélioration du cadre bâti en général, de l'espace public en particulier, et ne doivent en aucun cas masquer la visibilité dans les carrefours et les virages.	C	Une clôture grillagée de 2m de hauteur sera implantée tout autour de la propriété
11.10	11.10. Enseignes Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâti et ne devront en aucun cas en dépasser.	C	L'enseigne sera comprise dans le volume du bâti, apposée sur le bardage.
AU 12 - Stationnement	En secteurs AU 1, AU 2 et AUi : Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes : 12.1. Sans préjudice des dispositions de l'article L 123.2.1. du Code de l'urbanisme (retenues par la loi 98.657 du 29 Juillet 1998) qui stipule notamment qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par bâtiment affecté au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé. Pour les activités diverses (artisans, commerces, etc ...), il est exigé un nombre d'emplacements suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.	SO	Le site de FM France se situe en zonage AU1i

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
12.2	<p>En secteur AU 1i :</p> <p>12.2. Une hauteur de 9 mètres minimum doit être maintenue entre la bande roulement des parkings et les conducteurs de la ligne à très haute tension (400 000 volts). Le surplomb longitudinal est interdit et l'angle de croisement doit être supérieur à 5°.</p> <p>12.3. Le stationnement n'est pas autorisé sur les parties directement visibles depuis la RN 152 ou l'A19. Aucun parking n'est permis le long des clôtures qui font face à la RN 152 sauf devant les aménagements paysagers en bosquets d'arbres le long des haies bocagères. Le stationnement est à prévoir le long des limites séparatives privées.</p>	<p>C</p> <p>SO</p>	<p>La ligne à très haute tension se situe en dehors des limites de propriété et donc des voiries.</p> <p>Extension non située le long de la RN152. Des places de stationnement PL et VL sont prévues dans l'enceinte du site.</p>
<p>Article AU 13 – Espaces libres et plantations</p> <p>13.1</p> <p>13.2</p> <p>13.3</p>	<p>En secteurs AU 1, AU 2 et AUi :</p> <p>13.1. Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.</p> <p>13.2. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.</p> <p>13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m2 de terrain libre.</p>	<p>SO</p>	<p>Le site de FM France se situe en zonage AU1i</p>

Article	Intitulé	Analyse réglementaire	Commentaires
	<p>En secteur AU 11 :</p> <p>13.4. Les aménagements paysagers envisagés sous l'emprise des lignes devront être constituées d'espèces à croissance limitée, devant respecter à maturité une distance de 5 mètres avec les conducteurs de la ligne à très haute tension (400 000 volts).</p> <p>13.5. Les stockages doivent être dissimulés derrière les haies arbustives ou des palissades soignées.</p> <p>13.6. Les parkings de véhicules légers organisés sur plusieurs rangées devront prévoir la plantation d'un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Dans le cas de parkings réservés aux poids lourds, aucune plantation n'est exigée.</p> <p>13.7. Les voiries de desserte principale aux opérations seront accompagnées de haies champêtres composées de végétaux locaux et d'arbres à moyen et grand développement (type : Pin sylvestre, Pin noir, Fusain d'Europe, Noisetier, Merisier, Hêtre, Chêne pédonculé, Genévrier, Viorne lantane, Alisier torminal, Troène, Prunellier).</p> <p>13.8. Les marges paysagères figurant aux orientations d'aménagement seront composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.</p> <p>13.9. Les haies existantes figurant aux orientations d'aménagement seront conservées si leur état sanitaire le permet, ou remplacées.</p> <p>13.10. Aucune plantation de haie ne peut être faite à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, et aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>SO</p> <p>SO</p>	<p>Absence de plantation sur l'emprise des lignes électriques</p> <p>Absence de stockage extérieur</p> <p>Un arbre sera planté pour 4 emplacements de parking VL</p> <p>L'entrée Ouest ainsi que la voie de desserte au Nord-Ouest sont plantées de haies et d'arbres (cf étude paysagère jointe)</p> <p>L'étude paysagère est jointe au DDAE</p> <p>Absence de haie existante</p>
Section III	SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	SO	-
Article AU 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols	<p>En tous secteurs :</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).</p>	SO	-

