



Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1

*Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU en
vue de la réalisation de la zone d'activités
" Grange Blanche 3"*

Dispositions assurant la mise en compatibilité

Document de concertation

DOCUMENT DE CONCERTATION

Elaboration du PLU	Prescription 17 oct. 2008	Arrêt 26 Juin 2013	Mise à l'enquête 21 oct. 2013	Approbation 08 oct. 2014
Modification n°1	22 mars 2016		12 sept. 2016	13 déc. 2016
Modification n°2	13 avril 2017		26 juillet 2017	17 oct. 2017
Modification n°3	28 mars 2019		09 sept. 2019	05 déc. 2019

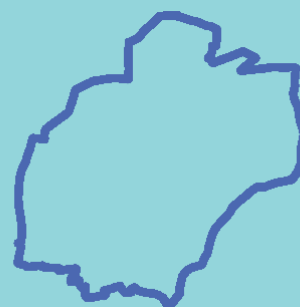
Auddicé Environnement
Agence Sud
526, avenue Victor Hugo
2ème étage
84 400 APT
Tél : 06 76 92 82 89



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
atelier@lacroze.fr



Sommaire

Sommaire	1
1. Mise en compatibilité n°1 du PLU de Jonquières	2
1.1 Au niveau des documents graphiques	2
1.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3
1.3 Au niveau du règlement.....	5
1.4 Bilan des surfaces	11

DOCUMENT DE CONCERTATION

1. Mise en compatibilité n°1 du PLU de Jonquières

1.1 Au niveau des documents graphiques

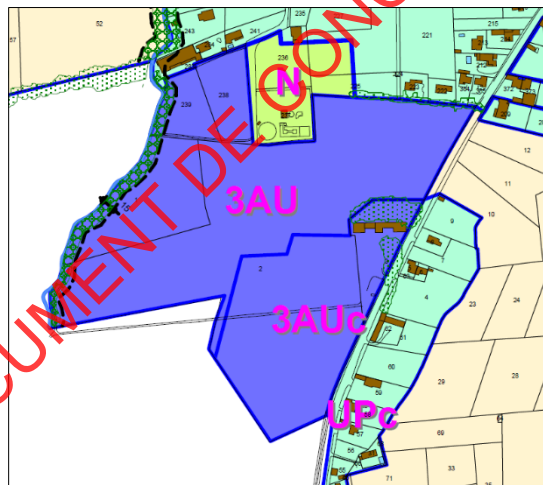
La zone 3AU et son secteur 3AUC non opérationnelle du PLU sont modifiés de la manière suivante :

- le foncier destiné à la zone d'activités « Grange Blanche 3 » est classé en zone 1AUE opérationnelle à vocation d'activités économiques avec un secteur 1AUEa dans lequel des constructions à destination d'industrie sont autorisées ;
- la parcelle accueillant la nouvelle station d'épuration est classée en zone naturelle à l'instar de la parcelle attenante occupée par l'ancienne station d'épuration dont le bassin d'orage a été conservé ;
- les bâtiments agricoles ainsi qu'une emprise foncière autour sont classés en secteur 1AUEb avec des possibilités d'occupation des sols différentes par rapport à la zone 1AUE (constructions agricoles autorisées, commerces dans l'existant autorisé avec un plafond de surface de plancher, etc.).

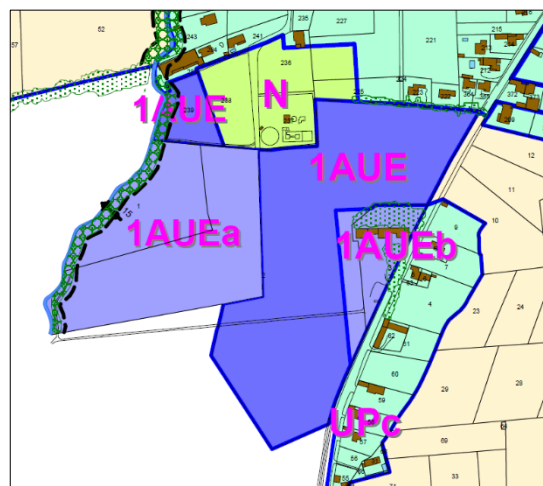
D'autre part, les enjeux écologiques relevés au niveau de l'élaboration du PLU en 2014 ont été confirmés dans le cadre de l'évaluation environnementale (cf. page **Erreur ! Signet non défini.** et suivantes). Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de la ripisylve de la Seille ainsi qu'une marge de recul des constructions de 15 mètres sont confirmés.

La préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des arbres présents au niveau des bâtiments agricoles est également confirmée.

Avant mise en compatibilité n°1 du PLU



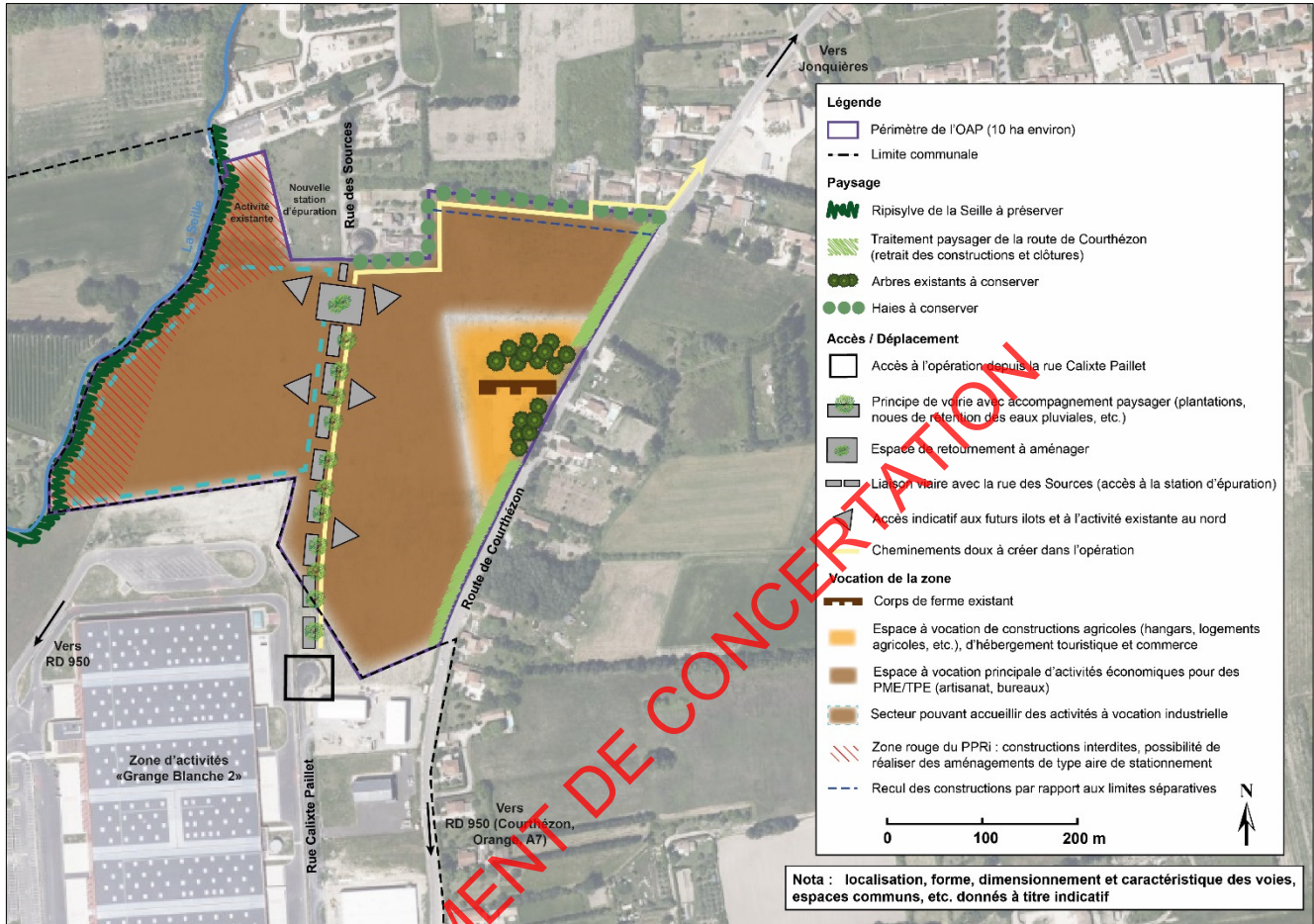
Après mise en compatibilité n°1 du PLU



1.2 Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP est créée pour encadrer l'aménagement de la zone 1AUE en terme d'insertion urbaine et paysagère, d'accès, de prise en compte de l'environnement, etc. (cf. pièce n°3).

Schéma de l'OAP



Principes d'aménagement

Accès et desserte de la zone

Un accès unique depuis la zone d'activité « Grange Blanche 2 » doit être aménagé en se raccordant sur la voie en attente (rue Calixte Paillet). Tout accès direct sur la route de Courthézon est interdit. La voie de desserte principale fera donc la liaison entre la rue Calixte Paillet au sud et le chemin des Sources au Nord. Cette desserte doit permettre également de prendre en considération l'accès direct à la station d'épuration et l'activité existante à proximité afin de réduire les flux de circulation sur le chemin des Sources.

Le profil de la voirie intégrera la chaussée, les déplacements doux et les accompagnements paysagers (arbres, plantations, noues de rétentions des eaux pluviales par exemple).

Implantation du bâti, aménagement des espaces non bâtis

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment autorisés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

D'autre part, les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie.

En ce qui concerne les espaces non bâtis tels que les lieux de stockage, de livraison, etc., il sera évité leur positionnement en vitrine devant le bâtiment.

Les clôtures donnant sur l'espace public devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'obtenir une homogénéité dans leur traitement. Elles seront végétalisées pour une composition paysagère. Les végétaux seront d'essences méditerranéennes variées, donc à faible consommation d'eau et d'entretien.

Intégration paysagère et environnementale de la zone

Il s'agit d'intégrer les atouts du paysage et les enjeux environnementaux comme trame structurante de l'aménagement du site :

- par la conservation, la restauration et le renforcement d'une trame verte arborée le long de la Seille sur une bande de 15 mètres minimum ;
- par la préservation des haies présentes au Nord de l'opération ;
- par la conservation des arbres présents au niveau du corps de ferme ;
- par le traitement paysager le long de la route de Courthézon sur une bande de 5 mètres ;
- par le traitement paysager de la voie de desserte et des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, etc.) ;
- par l'aménagement à la parcelle d'espaces verts en pleine terre représentant au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet ce qui permettra également de limiter le ruissellement des eaux pluviales ;
- par le recul des constructions de 5 mètres par rapport à la limite Nord de l'opération ;
- par l'adaptation des caractéristiques des clôtures pour le passage de la petite faune.

Collecte et gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention, pour lesquels des méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être facile d'entretien. Le traitement qualitatif et paysager des ouvrages de rétention est une composante importante du projet au regard de la proximité immédiate de la Seille.

Un système de prétraitement des eaux pluviales issues des ruissellements de surface des voiries collectives, privatives et des aires de stationnement individuelles ou collectives devra être mis en place avant rejet dans le milieu naturel (de type décanteur-séparateur d'hydrocarbures ou autres solutions techniques).

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

1.3 Au niveau du règlement

Un nouveau chapitre est intégré au règlement correspondant à la zone 1AUE créée (cf. pièce n°3).

Justification des principales dispositions du règlement de la zone 1AUE

Article	Règlement PLU	Justification
1	<p><u>Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination d'industrie à l'exception du secteur 1AUEa ; • Les constructions à destination de commerce à l'exception du secteur 1AUEb dans les conditions fixées à l'article 1AUE 2; • Les constructions à destination d'entrepôt ; • Les constructions à destination d'habitat y compris les logements de fonction à l'exception du secteur 1AUEb dans les conditions fixées à l'article 1AUE 2 ; • Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception du secteur 1AUEb ; • Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception du secteur 1AUEb dans les conditions fixées à l'article 1AUE 2. 	<p>Le choix retenu est d'orienter la zone vers une vocation d'artisanat et de bureaux. Toutefois, il est retenu d'autoriser les constructions à destination d'industrie sur une partie de la zone (secteur 1AUEa). A l'inverse, les commerces, entrepôts, hébergements touristiques sont interdits de façon générale.</p> <p>Un secteur 1AUEb est créé pour prendre en compte le corps de ferme existant et ses alentours. Dans ce secteur, par exception, le commerce est autorisé mais de façon encadrée (uniquement dans l'existant et dans la limite de 30% d'emprise au sol). L'objectif est de pouvoir utiliser le bâti existant tout en conservant un caractère limité. D'autre part, au regard de la vocation agricole actuelle des constructions dans le secteur 1AUEb, les constructions agricoles y sont autorisées notamment.</p>
2	<p><u>Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°4 du PLU) ; • Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées, aux aménagements nécessaires à l'urbanisation de la zone (bassin de rétention par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ; • Dans le secteur 1AUEb, les constructions agricoles et les immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'exploitation agricole. Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, au stockage et à la commercialisation des produits agricoles ; • Dans le secteur 1AUEb, les commerces sont autorisés dans le volume des constructions existantes et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU ; • Dans les secteurs concernées par le risque inondation par débordement (cf. plan de zonage 5.1), les prescriptions du PPRi annexé au PLU sont également applicables (pièce 7.1.e). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. 	<p>Afin d'encadrer l'urbanisation du secteur en terme d'accès, de traitement paysager, de prise en compte de l'environnement, la zone 1AUE est conditionnée au respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement et programmation. L'urbanisation de la zone peut être réalisée en une ou plusieurs opérations d'aménagement ou construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires</p>

Article	Règlement PLU	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> En ce qui concerne le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable des Neuf Fonds, les constructions autorisées doivent respecter des mesures spécifiques (cf. article 17 des dispositions générales). Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement. 	<p>Il est rappelé que la zone est concernée par un PPRi, un PEB, un périmètre de protection de captage d'eau potable et par une canalisation d'hydrocarbure et que des règles supplémentaires s'appliquent et doivent être prises en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone.</p>
3	<p><u>Article 1AUE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u></p> <p><u>1- Accès</u></p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, protection civile, de ramassage des déchets, etc.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>L'accès à la zone devra se faire depuis la rue Calixte Paillet. Les accès directs sur la route de Courthézon sont interdits à l'exception de l'accès existant dans le secteur 1AUEb.</p> <p><u>2 - Manœuvres</u></p> <p>Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.</p> <p><u>3 - Voirie</u></p> <p>La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit respecter un dimensionnement adapté aux besoins de l'opération et notamment la voie de desserte principale de la zone qui devra être accompagnée d'aménagements paysagers et de déplacements doux tels que prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi- tour.</p>	<p>Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères. D'autre part, il est rappelé qu'aucun accès nouveau n'est autorisé sur la route de Courthézon. L'accès existant au corps de ferme est maintenu.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
4	<p><u>Article 1AUE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</u></p> <p><u>1- Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>2- Défense extérieure contre l'incendie</u></p> <p>Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).</p> <p><u>2- Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Tous les rejets d'eaux usées provenant des activités doivent être traités et être conformes à la réglementation sanitaire en vigueur avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>L'évacuation, dans les fossés, les égouts pluviaux, ou les cours d'eau, des effluents non traités est interdite.</p> <p><u>4- Collecte et gestion des eaux pluviales</u></p> <p>Elle doit faire l'objet d'un système de rétention avant rejet dans le collecteur séparatif des eaux pluviales ou à défaut dans le milieu récepteur selon les préconisations techniques du tableau en annexe 4 du présent règlement.</p> <p>Dans tous les cas, le rejet, après rétention, vers le réseau collectif d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel sera calibré en fonction de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.</p> <p>Un système de prétraitement des eaux pluviales issues des ruissellements de surface des voiries collectives, privatives et des aires de stationnement individuelles ou collectives devra être mis en place avant rejet dans le milieu naturel (de type décanteur-séparateur d'hydrocarbures ou autres solutions techniques).</p> <p>Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.</p>	<p>La zone 1AUE sera obligatoirement desservie par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.</p> <p>En ce qui concerne la collecte et la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU rappelle le principe d'infiltration en priorité avec une rétention préalable calibrée.</p> <p>Au niveau environnemental, un système de prétraitement devra être mis en place pour les voiries et aires de stationnement pour éviter le rejet d'hydrocarbures dans le milieu naturel.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
	<p><u>5- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)</u></p> <p>Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Chaque construction doit pouvoir bénéficier des regards ou coffrets de raccordement, disposés de façon regroupée, accessibles aux services publics ou collectifs et intégrés aux éléments de la construction ou de la clôture.</p>	<p>Pour une meilleure intégration paysagère de la zone, l'ensemble des branchements électriques, téléphoniques, etc. devront être réalisés en sous-terrain.</p>
6	<p><u>Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette disposition s'applique aux lots issus de division foncière.</p> <p>De plus, le long de la route de Courthézon, les constructions et les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes.</p> <p>Le long du cours d'eau « La Seille », les constructions et aménagements y compris les clôtures devront être implantées à au moins 15 mètres des berges.</p>	<p>De manière générale, il est souhaité un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour limiter l'impact des volumes bâtis en perception depuis les voies d'accès, la hauteur des constructions pouvant atteindre 12 mètres.</p> <p>Afin de s'assurer de la mise en œuvre du traitement paysager le long de la route de Courthézon indiqué dans l'OAP, il est imposé un recul des constructions et des clôtures de 5 mètres le long de cet axe.</p> <p>Afin de préserver la Seille et sa ripisylve, les constructions et clôtures devront respecter un recul de 15 mètres.</p>
7	<p><u>Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. Cette disposition s'applique aux lots issus de division foncière.</p> <p>Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une des limites séparatives latérales lorsque qu'un recul des constructions d'une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée est observé.</p> <p>D'autre part, une marge de recul de 5 mètres est imposée par rapport aux limites séparatives en limite nord avec les zones UP et N telle que représentée graphiquement dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>	<p>L'objectif de cette disposition est de permettre aux services de secours d'intervenir autour du bâtiment en cas d'incendie.</p> <p>La marge de recul de 5 mètres en limite Nord a pour but de prendre en compte la présence d'habitations et d'éviter les conflits d'usage.</p>
9	<p><u>Article 1AUE 9 - Emprise au sol des constructions</u></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,6. Cette disposition s'applique aux lots issus de division foncière.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol de 0,6 est cohérent par rapport à la stratégie de proposer des lots de moyenne surface et permettant une densité prenant en compte l'intégration du projet dans son environnement. De plus, cela reste en harmonie avec les dispositions de la zone UE correspondant aux pôles d'activités existants.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
10	<p><u>Article 1AUE 10 - Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 12 mètres au faitage.</p>	<p>Ce choix de hauteur est cohérent par rapport aux vocations retenues notamment l'industrie.</p>
11	<p><u>Article 1AUE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>...</p> <p><u>3. Les façades</u></p> <p>Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Les couleurs vives sont interdites. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades ou les toitures sont interdits. Cette disposition ne concerne pas les descentes des eaux pluviales.</p> <p><u>4- Couvertures</u></p> <p>Les couvertures peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits. • en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc. • en toitures-terrasses. <p>Les couleurs vives sont interdites. Les pentes des toitures seront comprises entre 15% et 35%, cette disposition ne s'applique pas pour les toitures terrasses.</p> <p><u>5. Clôtures</u></p> <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage à treillis peint ; - soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté à treillis peint. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ; - les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont : vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. Les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites. <p><u>6- Développement durable</u></p> <p>L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes, - pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales. <p>Sont notamment autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures végétalisées, - les projets d'isolation par extérieur, - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales. 	<p>Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions est adaptée à la vocation économique de la zone en autorisant notamment les bardages métalliques en façades, les panneaux ondulés ou bacs aciers en toiture.</p> <p>Une attention particulière sera portée à la conception des clôtures pour tendre vers une homogénéité dans leur traitement.</p> <p>Des dispositions d'urbanisme durable sont mises en place : notion de bioclimatisme des constructions, l'usage de matériaux durables, la récupération des eaux pluviales, la perméabilité des revêtements, etc.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
12	<p><u>Article 1AUE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées de desserte.</p> <p>Les besoins à prendre en compte sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à destination d'industrie : une place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher, • pour les constructions à destination d'artisanat : une place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, • pour les constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, • pour les logements de saisonniers nécessaires à une exploitation agricole : une place de stationnement par logement, • pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre. <p>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.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p>Pour les constructions à destination de bureaux, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble de bureaux.</p>	<p>Les obligations en matière de stationnement sont précisées en adéquation avec les besoins de la zone et en harmonie avec les dispositions de la zone UE correspondant aux pôles d'activités existants.</p>
13	<p><u>Article 1AUE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</u></p> <p>À l'intérieur de chaque lot, les surfaces libres traitées en espaces verts plantés en pleine terre devront représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.</p> <p>Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.</p> <p>Les plantations doivent être composées d'arbres d'essences adaptés au climat local.</p> <p>Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage n'en soit pas altérée.</p>	<p>En cohérence avec les dispositions de l'article 9 relatif à l'emprise au sol, un pourcentage d'espaces verts à la parcelle (20%) est institué afin de favoriser l'intégration paysagère du pôle d'activités dans son environnement.</p> <p>D'autre part, il est rappelé que les EBC identifiés doivent être préservés (ripisylve de la Seille).</p> <p>Idem pour les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (arbres autour du corps de ferme).</p>

1.4 Bilan des surfaces

Modification n°3 du PLU				Mise en compatibilité n°1 du PLU			
Intitulé	Superficie en m ²	Pourcentage total	Superficie en Ha	Intitulé	Superficie en m ²	Pourcentage total	Superficie en Ha
Zones urbaines				Zones urbaines			
Zone UA	164489	0,66	16,44	Zone UA	164489	0,66	16,44
Zone UB	283721	1,17	28,37	Zone UB	283721	1,17	28,37
Zone UC	203800	0,85	20,38	Zone UC	203800	0,85	20,38
Zone UD	597030	2,46	59,25	Zone UD	597030	2,46	59,25
Zone UE	279600	1,15	22,55	Zone UE	279600	1,15	22,55
Zone UF	101600	0,42	10,16	Zone UF	101600	0,42	10,16
Zone UP	894747	3,70	89,48	Zone UP	894747	3,70	89,48
ZONE U	2524987	10,41	252,49	ZONE U	2524987	10,41	252,49
Zones à urbaniser				Zones à urbaniser			
Zone 1AU	180 270	0,75	18,03	Zone 1AU	180 270	0,75	18,03
Zone 2AU	128800	0,53	12,88	Zone 2AU	128800	0,53	12,88
Zone 3AU	104300	0,43	10,43	Zone 1AUE	100 000	0,40	10,00
ZONE AU	413370	1,71	41,33	ZONE AU	409 070	1,68	40,90
Zone agricole				Zone agricole			
Zone A	20475688	84,28	2047,41	Zone A	20475688	84,28	2047,41
ZONE A	20475688	84,28	2047,41	ZONE A	20475688	84,28	2047,41
Zones naturelle				Zones naturelle			
Zone N	873318	3,60	87,33	Zone N	877618	3,63	87,76
ZONE N	873318	3,60	87,33	ZONE N	877618	3,63	87,76

Nota : les modifications de surface intervenues apparaissent en bleu