

DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE PLATEFORME MULTIACTIVITÉS AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

STATION DE TRANSIT ET CONCASSAGE-CRIBLAGE DE MATÉRIAUX
INERTES, CENTRALE À BETON, CENTRALE D'ENROBAGE À CHAUD,
BROYAGE ET COMPOSTAGE DE DÉCHETS VÉGÉTAUX, TRANSIT DE
DÉCHETS PLASTIQUES

SOCIÉTÉ ÉCOPOLE DE CHAMPAGNE

Commune de Monthelon
Département de la Marne (51)



Sommaire

1. PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU	5
2. PLAN DES SERVITUDES DU PLU	10
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU	11
ANNEXE : EXTRAITS DU PLU DE MONTHELON (RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUX ET OAP DE LA LOGE)	15

1. PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU

La commune de Monthelon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en dernier lieu le 14 mars 2014.

D'après le plan de zonage de ce document, le site en projet (emprise actuellement autorisée et extension à l'Est) est classé en zone « 1AUX » vouée à l'urbanisation (voir la carte en page suivante). Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités à caractère industriel sous forme organisée.

Le règlement de la zone 1AUX figure en annexe. Parmi les dispositions applicables à cette zone, l'article 1AUX-2 précise les occupations des sols et activités autorisées sous conditions particulières. Ainsi sont autorisées « *les constructions à caractère industriel à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens* ».

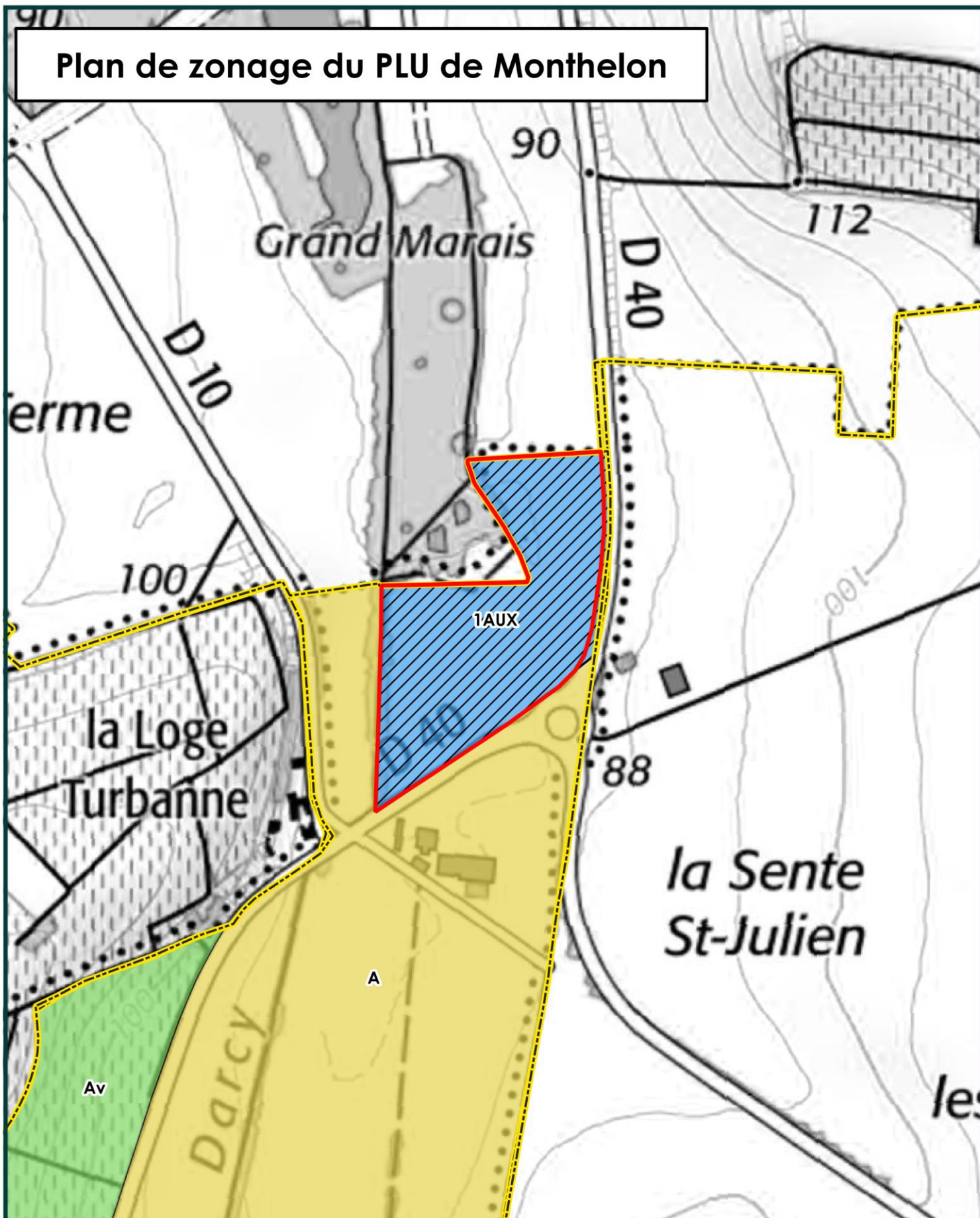
Rappelons que les activités de tri, transit et stockage de matériaux non dangereux inertes ainsi que de concassage-criblage de ces matériaux existent sur le site actuel (parcelle YA 0016) depuis 2001. Lors de l'achat des terrains, la société Ecopole de Champagne a procédé à la déclaration administrative de ces activités pour pouvoir continuer de les exercer, ainsi que d'une nouvelle activité de centrale à béton. Ces trois activités sont reprises dans le présent dossier, les deux premières évoluant sous le régime de l'enregistrement.

Une extension de cette plateforme est projetée (sur les parcelles YA0015 et YA0017) pour accueillir une centrale d'enrobage à chaud et des zones de stockage associées, une plateforme pour le broyage de déchets végétaux non dangereux et le compostage, un bâtiment de collecte, tri, stockage et transit de déchets plastiques, ainsi qu'une base de vie.

L'ensemble des activités, actuelles (historiques) et nouvellement projetées, s'inscrivent dans le cadre autorisé en zone 1AUX d'activités et constructions à caractère industriel.

Les éventuelles incidences et nuisances liées au fonctionnement de ces activités ont été analysées et traitées au sein de la présente demande d'enregistrement (voir le Cerfa, le document justifiant du respect des arrêtés ministériels de prescriptions générales applicables, ou encore l'étude acoustique jointe). Précisons que des mesures seront mises en place afin de limiter les risques de nuisances, notamment vis-à-vis des habitations du hameau de la Loge Turbanne, les plus proches : intégration paysagère par la végétation en place et les couleurs des équipements qui seront neutres, mise en place d'écrans anti-bruit, gestion des eaux à la parcelle, contrôle systématique des matières entrantes sur la plateforme, sécurisation de l'accès au site, etc.

Plan de zonage du PLU de Monthelon



 Site objet de la demande d'enregistrement

 Limites communales

 OAP La Lège
Fond : IGN Scan25

 1 AUX (zone d'activités industrielles)

 A (zone agricole)

 Av (secteur viticole)

Données : PLU de Monthelon

0 100 200 m



PIÈCE JOINTE N°4 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU

L'article précise par ailleurs que « Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ». L'implantation des nouvelles installations se fera bien de façon progressive. Il est tout d'abord prévu d'implanter la centrale à béton prêt à l'emploi, puis une fois celle-ci installée, les autres constructions et équipements seront mis en place au fur et à mesure également.

Le document énonce ensuite des prescriptions concernant les caractéristiques des constructions et activités projetées (implantation, accès et voirie, desserte par les réseaux, aspect paysager, emprise au sol et hauteur...). La compatibilité du projet avec ces prescriptions est étudiée dans le tableau suivant.

Dispositions du PLU	Articulation du projet avec les prescriptions du règlement du zonage 1AUX
<p>Accès et voirie</p>	<p>Étant donné l'extension et les nouvelles activités projetées, les modalités d'accès à la plateforme seront modifiées afin de permettre un plan de circulation interne et des entrées / sorties sur la voie publique plus sécuritaires. L'accès actuel sera ainsi supprimé, et la plateforme sera desservie par un accès unique à l'Est, depuis la RD.40 qui borde le site. La sortie sera bien distincte de l'entrée et se fera par le Sud, en débouchant au niveau du rond-point entre les RD.40 et RD.10.</p> <p>La voie d'accès à la plateforme permettra aux services de secours et de lutte contre l'incendie d'intervenir sur site en toute sécurité et respecteront la réglementation en vigueur.</p> <p>Des aménagements seront mis en place afin d'assurer la sécurité des usagers de la route (panneaux, voies d'insertion et de sortie). La largeur de l'emprise de ces nouvelles voies sera au minimum de 10 m.</p> <p>La société Ecopole de Champagne a pris contact avec la Direction des Routes Départementales en amont, afin de valider et calibrer les nouveaux accès à créer. Les prescriptions du Département seront respectées : respect des rayons nécessaires à la giration des poids-lourds, mise en place de mesures interdisant le sens rentrant sur le site depuis le giratoire, mise en place d'un décrotteur de roues en sortie de site pour éviter tout dépôt de salissure sur la voirie publique.</p>
<p>Desserte par les réseaux</p>	<p>La plateforme n'est et ne sera pas reliée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les employés disposeront de bonbonnes d'eau et la base vie sera reliée à une microstation. Les eaux traitées seront dirigées vers un grand bassin de décantation et de rétention.</p> <p>Les besoins en eau des installations de la plateforme, ainsi que d'alimentation du laveur de roues et d'arrosage des pistes, stocks et espaces verts, seront couverts par le recyclage des eaux de procédés, la récupération d'une partie des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la plateforme, et en complément (pour les installations) le pompage dans 2 forages. Un forage est déjà existant, et le deuxième fait l'objet d'une déclaration au titre de la rubrique 1.1.1.0 de la loi sur l'eau en parallèle du présent dossier d'enregistrement au titre des ICPE.</p> <p>Les eaux pluviales tombant sur les aires bétonnées des centrales à béton et d'enrobés seront recueillies grâce à une surface en pointe de diamant avec un décanteur, puis seront acheminées vers un bassin de décantation étanche relié à un bassin d'infiltration.</p>

Dispositions du PLU	Articulation du projet avec les prescriptions du règlement du zonage 1AUX
	<p>Les eaux tombant sur la zone bétonnée de compostage seront collectées au niveau d'un caniveau situé en limite de la plateforme, traitées, puis dirigées vers le bassin de décantation.</p> <p>Les eaux tombant sur les voiries internes, l'aire de stationnement, l'aire étanche permettant le ravitaillement des engins, et l'aire étanche de nettoyage des toupies seront collectées à part et traitées par des systèmes de type décanteurs-déshuileurs ou fosses, qui seront vidangés régulièrement par un prestataire agréé.</p> <p>Les eaux pluviales tombant sur le reste du site, au niveau des stocks et des zones gravillonnées, ne seront pas susceptibles d'être polluées et s'infiltreront naturellement. La plateforme a été conçue de façon à ce qu'en cas de fortes pluies, les eaux de ruissellement puissent être orientées en gravitaire vers le bassin de décantation.</p> <p>Quant aux eaux résiduaires issues des centrales à béton et d'enrobage, elles seront collectées et recyclées pour être réintégrées dans le process de fabrication, ou bien pour le nettoyage des cuves des camions.</p> <p>Toutes les eaux seront donc gérées à l'échelle de la parcelle, et les eaux de process seront recyclées. Il n'y aura pas de rejet à l'extérieur du site.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>L'ensemble des installations et bâtiments sera implanté avec un recul d'au moins 25 m par rapport à la RD.40 qui longe le site au Sud et à l'Est.</p> <p>L'ensemble des installations et bâtiments sera implanté avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites du site.</p> <p>Une distance minimale de 5 m sera respectée entre les installations et bâtiments projetés sur la plateforme.</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>La surface occupée par les installations et bâtiments sera réduite, et bien inférieure à 50 % de l'emprise parcellaire. La plupart de la plateforme sera occupée par des aires de réception, tri, stockage de matériaux ou encore de compostage.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Conformément à l'article 1AUX-10, la hauteur maximale à ne pas dépasser pour les constructions est de 12 m. Une majoration est autorisée pour les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques, de +4 mètres.</p> <p>L'ensemble des installations, bâtiments et stocks sur le site sera bien inférieur à 12 m de haut, excepté certains éléments et ouvrages techniques annexes pour lesquels une majoration est autorisée jusqu'à 16 m : les silos de la centrale à béton (hauteur de 15,41 m) et la cheminée de la centrale d'enrobage à chaud (hauteur de 13 m).</p>
<p>Aspects extérieurs</p>	<p>Rappelons que le site était, avant l'achat des terrains par la société Ecopole de Champagne, occupé depuis 2001 par la société SCREG puis Colas qui y exerçaient des activités de stockage, tri, transit et traitement (concassage-criblage) de matériaux non dangereux inertes. Le site s'inscrit donc dans un contexte industriel déjà établi. Cette plateforme sera étendue vers l'Est, sur un espace destiné à des installations à caractère industriel dans le PLU.</p>

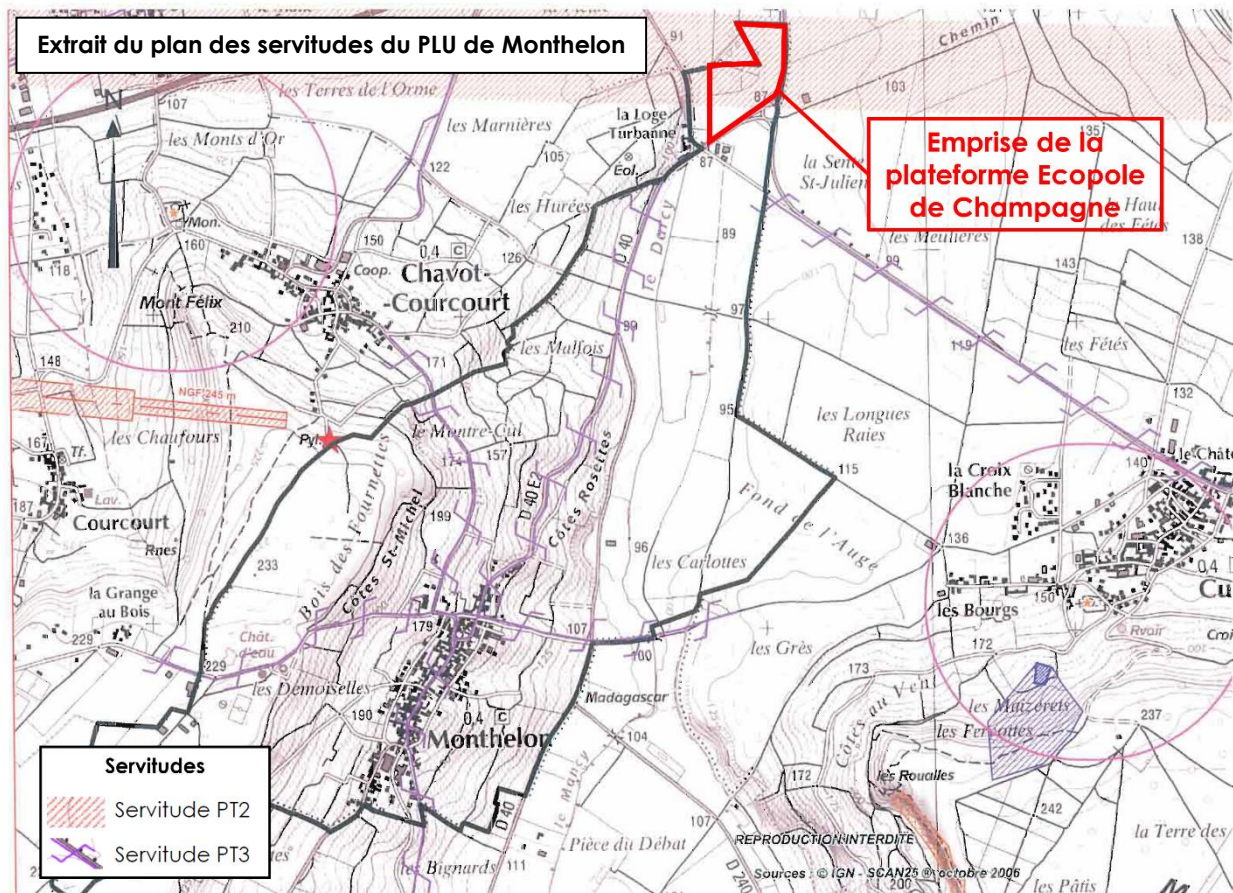
**PIÈCE JOINTE N°4 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ
AVEC LE PLU**

Dispositions du PLU	Articulation du projet avec les prescriptions du règlement du zonage 1AUX
	<p>Afin de favoriser l'insertion des installations dans le paysage et de réduire au maximum tout impact visuel, les façades ou équipements de ces dernières seront revêtues d'une peinture neutre, telle que le gris 7001. De plus, l'agencement du process industriel sera ordonné (par exemple, hauteur uniforme et alignement des trémies de stockage ou des silos et citernes), et les couleurs des équipements seront unies ou monochromes.</p> <p>Quant aux structures les plus hautes qui peuvent atteindre jusqu'à 15,41 m, ces dernières ne correspondent pas à des éléments massifs. Il s'agira en effet de la cheminée de la centrale d'enrobage et de silos de stockage, qui correspondent à des éléments cylindriques, de relativement faibles diamètres (entre 2 et 3 m pour les silos et 0,75 m pour la cheminée de la centrale). Ainsi, ces éléments ne se démarqueront pas nettement dans le paysage, du fait de leurs dimensions. Leur couleur neutre contribuera à leur intégration paysagère.</p> <p>Les stocks constituant des éléments massifs et donc visibles (certains de couleur claire, se détachant dans le paysage), la société Ecopole de Champagne limitera la hauteur de ces derniers à 7 m afin que les obstacles naturels et anthropiques entourant le site (végétation, merlons, haies, topographie...) puissent efficacement les masquer. Ainsi, les stocks s'intégreront mieux dans le paysage environnant et seront moins perceptibles, même de loin.</p> <p>Par ailleurs, tous les merlons déjà en place en périphérie du site actuel, ainsi que l'écran végétal formé par la ripisylve du Darcy, seront maintenus. Notons par ailleurs qu'un écran acoustique de 7 m de haut sera implanté en bordure Ouest du site, et occultera donc toutes les activités dans cette direction (habitations du hameau de la Loge Turbanne visées par cette mesure). Enfin, d'autres merlons paysagers seront mis en place afin de compléter le pourtour du site de la plateforme future, notamment en limites Nord et Est de l'emprise de l'extension. Ainsi, les vues sur le site (notamment sur le secteur Est avec la centrale d'enrobage à chaud et la plateforme de broyage et compostage de déchets végétaux) seront réduites depuis la RD.40.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>Un espace de stationnement pour véhicules légers (personnel et visiteurs) est prévu aux abords du local d'accueil. Ce parking sera ainsi proche de l'entrée du site, mais également proche de la voie menant à la sortie du site.</p> <p>Il y aura également des espaces de stationnement pour les poids lourds en attente de chargement / déchargement au niveau de chaque pôle ou installation.</p> <p>Il n'y aura pas de véhicules ni de camions sur site en dehors des heures d'ouverture. Il n'y aura pas de stationnement au niveau des voiries publiques.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p>	<p>Quelques espaces verts seront aménagés et entretenus au sein de la plateforme, notamment au niveau des bandes de recul de 5 et 25 m. Des merlons paysagers ceintureront également l'ensemble du site. Ils seront plantés d'essences locales et feront l'objet d'un entretien régulier.</p>

2. PLAN DES SERVITUDES DU PLU

D'après le plan des servitudes du document d'urbanisme (voir ci-après), le projet est en partie concerné par différentes servitudes imposées sur le territoire communal :

- la servitude de télécommunications PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, et interdisant l'édification des constructions dépassant la cote de 245 m NGF au droit de l'emprise de la plateforme. Le site se trouve en effet au sein de la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne d'Igny-Comblizy à Saint-Martin-sur-le-Pré. Le projet respectera cette servitude, puisque la hauteur des silos de la centrale à béton (structures les plus hautes de la plateforme) ne dépassera pas 16 m, soit environ 103 m NGF.
- la servitude de relations aériennes T7 attachée à la protection de la circulation aérienne et couvrant l'ensemble du territoire communal : cette servitude couvre les installations de grande hauteur ne devant pas dépasser 50 m hors agglomération et 100 m en agglomération. Or les structures les plus hautes qui seront présentes sur le site correspondent aux silos de la centrale à bétons prêt à l'emploi, ne dépassant pas 16 m de haut.



**PIÈCE JOINTE N°4 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ
AVEC LE PLU**

Le site se trouve également à proximité d'axes de communication soumis à des servitudes :

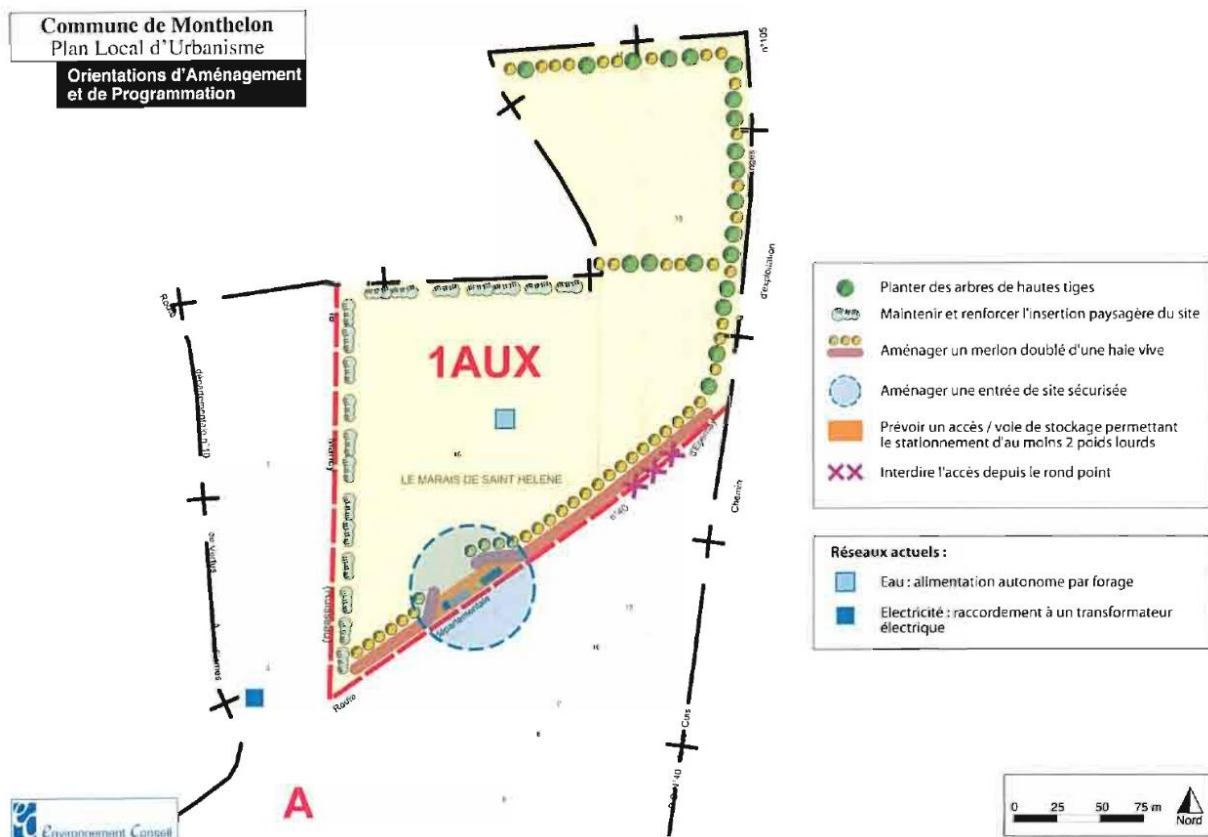
- la servitude d'alignement EL7 (non représentée sur le plan car à l'échelle cadastrale) attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales et impactant le bâti. Le projet respectera cette servitude car les installations et bâtiments seront éloignés de plus de 25 m par rapport à la RD.40 qui longe le site. Les clôtures et merlons seront par ailleurs réalisés sur la limite parcellaire et ne dépasseront pas les bords de l'alignement de la route. la servitude de télécommunications PT3 relative aux réseaux de télécommunications ;
- la présence de câbles entraînant en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. La RD.40 longeant les bordures sud et est du site est concernée par cette servitude. De par la présence de merlons et par le respect des distances d'éloignement conformément au règlement du PLU (voir tableau ci-avant : reculs de 25 m par rapport à la RD.40 et de 5 m par rapport aux limites de site), les activités projetées sur la plateforme s'effectueront bien à plus de 1,50 m des câbles de télécommunications.

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU

Enfin, l'emprise totale de la plateforme est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « La Lôge ». Cette dernière indique les dispositions à respecter concernant l'aménagement du site. Ces dispositions sont décrites dans le tableau ci-après. Le plan en page suivante illustre et cartographie les dispositions de l'OAP.

Dispositions de l'OAP « La Lôge »	Articulation du projet avec les dispositions de l'OAP
<p>Aménagements paysagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plantation d'arbres de hautes tiges en façade Est - constitution d'un merlon doublé d'une haie vive en façade Sud <p>De façon générale, les aménagements sur cette zone ne devront pas porter atteinte à la qualité des paysages viticoles environnants.</p>	<p>L'aménagement de la plateforme Ecopole respectera ces dispositions. L'implantation d'un merlon avec plantations d'essences locales et bien prévu en façade Est, le long de la RD.40 ; et le merlon planté en façade Sud sera maintenu voire renforcé au besoin (il sera notamment prolongé au droit de l'ancien accès qui sera supprimé).</p> <p>L'aménagement de la plateforme a également été pensé afin de favoriser son insertion dans le paysage environnant : revêtement des façades des structures avec une peinture neutre et unie, limitation de la hauteur des stocks à 7 m, mise en place ou renforcement d'éléments paysagers dissimulant la plateforme de l'extérieur, mise en place d'un écran en façade Ouest (voir la note paysagère, PJ n°23).</p>

Dispositions de l'OAP « La Lège »	Articulation du projet avec les dispositions de l'OAP
<p>L'entrée du site devra être sécurisée, notamment vis-à-vis des usagers de la RD.40. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accès sera interdit depuis le carrefour entre la RD.40 et la RD.10 - les accès au site devront rester propres - l'entrée du site devra permettre le stationnement d'au moins deux poids lourds hors chaussée. 	<p>L'accès actuel sera supprimé, et de nouveaux vont être créés en concertation avec le Département, avec des voies d'entrée et de sortie distinctes, qui permettront de sécuriser la circulation interne (les camions ne se croiseront pas) mais également les insertions et sorties sur la voirie publique.</p> <p>L'entrée de la plateforme projetée se fera sur la façade Est, depuis la RD.40 et en dehors du rond point, dans des conditions garantissant la sécurité des usagers de cette route départementale (mise en place de panneaux, signalisations, marquages au sol ...). La voie de sortie sera positionnée au niveau du rond-point entre la RD.40 et la RD.10.</p> <p>Des mesures spécifiques, étudiées avec la Direction des Routes Départementales, seront mises en place pour interdire le sens rentrant sur le site depuis le giratoire.</p> <p>Les accès seront maintenus en bon état et propres. Un lave-roue positionné en sortie de site permettra d'éviter tout dépôt de salissures sur la voirie publique.</p> <p>L'entrée du site permettra le stationnement d'au moins 2 poids lourds hors chaussée.</p>



Plan de l'OAP « La Lège », concernant la totalité de l'emprise de la plateforme Ecopole

PIÈCE JOINTE N°4 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU

La plupart des aspects repris sur le plan ont été évoqués dans le tableau précédent, et sont conformes aux caractéristiques existantes et projetées sur la plateforme. Signalons deux points qui diffèrent entre le plan de l'OAP et le plan d'aménagement de la plateforme de la société Ecopole de Champagne :

- L'accès unique entrée / sortie existant actuellement en façade Sud depuis la RD.40 est repris sur le plan de l'OAP. Comme indiqué dans le tableau ci-avant, l'exploitant prévoit un réaménagement des accès permettant une meilleure sécurisation, avec une voie d'entrée (en façade Est) et une voie de sortie (au niveau du rond-point) distinctes. L'accès actuel sera supprimé. Ces nouveaux aménagements ont été étudiés en concertation avec le Département, et respecteront les préconisations de la Direction des Routes.
- Une haie transversale d'arbres de haute tige est prévue sur le plan de l'OAP au centre des terrains de l'extension projetée. Cette haie ne pourra pas être réalisée dans le cadre de l'aménagement de la plateforme, pour des raisons techniques d'implantation des installations. Des merlons plantés sont d'ores et déjà prévus en façade Nord et Est des terrains de l'extension, et permettront de masquer ou atténuer les vues sur les structures de la plateforme depuis la RD.40. Une haie transversale n'apparaît pas indispensable et n'apporterait pas d'effet masque supplémentaire.

Ces deux points ont d'ores et déjà été discutés avec la Mairie et avec le Département. Une modification du PLU est d'ailleurs en cours (délibération du conseil municipal du 8 juin 2021 prescrivant la modification du PLU sur les zones 1AUX et l'OAP de la Loge, ainsi que la zone 1AUY et l'OAP des Pâtis).

Le projet de plateforme Ecopole est globalement conforme au règlement de la zone 1AUX du PLU de Monthelon ainsi qu'aux dispositions de l'OAP de la Loge. Seuls deux aspects seront modifiés : la suppression de l'accès existant et la réalisation de deux voies d'accès entrée / sortie distinctes d'une part, et la non réalisation de la haie transversale d'autre part. Une modification du PLU, prescrite par délibération du 8 juin 2021, est en cours sur cette zone.

L'extrait de l'OAP de la Loge est reporté en annexe.

Annexe : Extraits du PLU de Monthelon (règlement de la zone 1AUX et OAP de la Loge)

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,
- Les constructions et installations viticoles,
- Les constructions à usage commercial,
- les discothèques et les dancings,
- les entrepôts commerciaux,
- les habitations ;
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions et installations agricoles,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de jeux et de sport
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE 1AUX-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisées :

- les constructions à caractère industriel à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUX-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE 1AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Toute installation industrielle ou artisanale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AUX-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies. Ce recul fluctue selon l'importance de circulation des voies.

Voies communales :

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres

Voies départementales : RD 40

Toute construction devra respecter un recul minimum de 25 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AUX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale de tout point le plus proche de l'autre doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres. La majoration autorisée pour les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques est de + 4 mètres.

La hauteur maximum des toitures terrasses est de 7 mètres à l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes, aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

2. OAP « La Lôge »

Le site d'activités de la Lôge devra faire l'objet d'un **traitement paysager soigné et différencié** selon la visibilité des « façades » de la zone :

- **La façade Est** par exemple, devra être plantée d'**arbres de hautes tiges** ;
- **La façade Sud** devra être constituée d'un **merlon doublée d'une haie vive**. Par cet aménagement, les élus aspirent à **diminuer les nuisances sonores** à proximité du site.

D'une manière générale, **les aménagements réalisés** sur la zone d'activités **ne devront pas porter atteinte à la qualité des paysages viticoles environnants**.

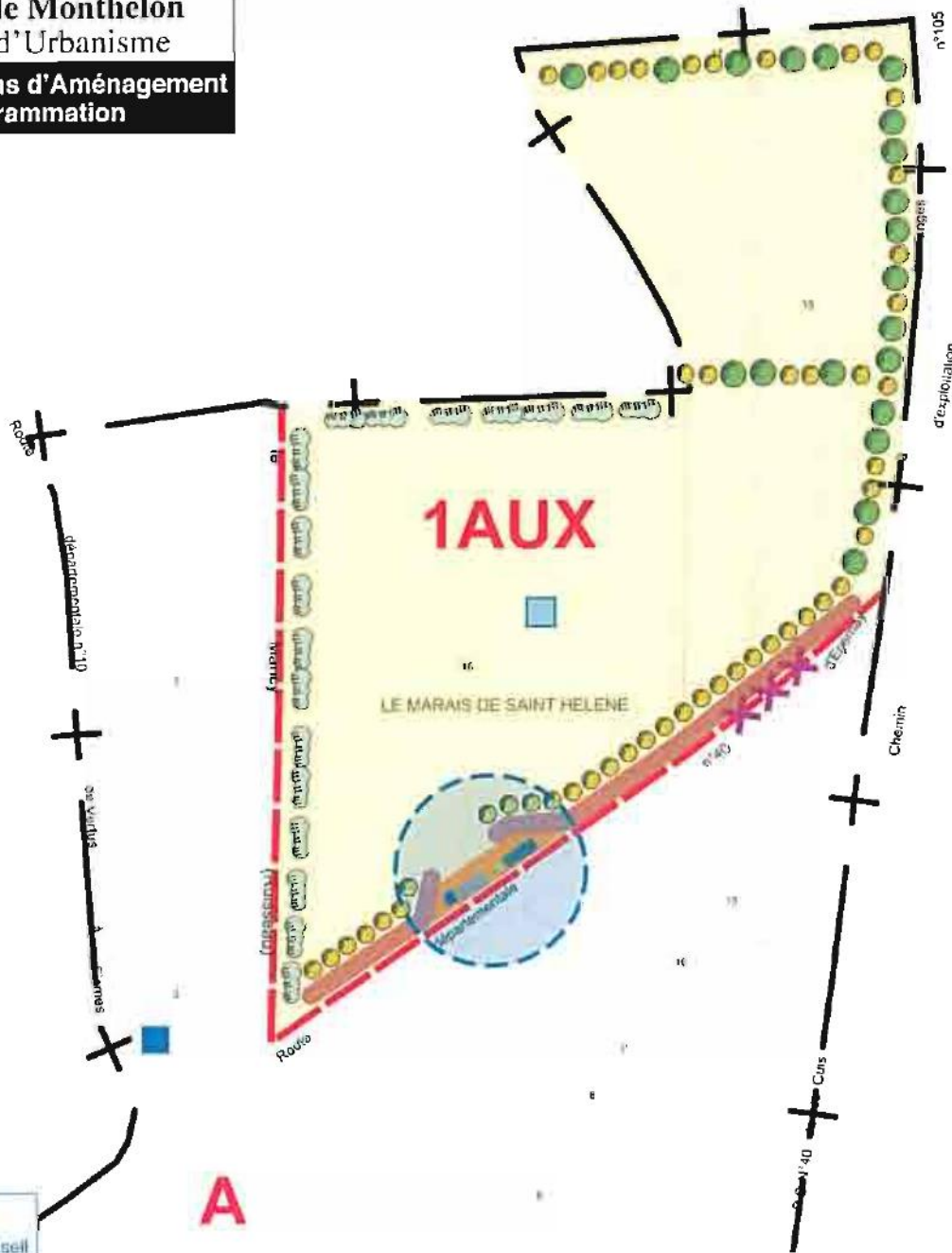
L'entrée au site devra également être **sécurisée** afin de gêner le moins possible la circulation automobile de la RD 40. Pour cela, :

- **L'accès au site** sera **interdit** depuis le **carrefour entre les Routes Départementales 40 et 10** ;
- **L'accès au site** devra rester « **propre** » (éviter la multiplication de saletés et de la poussière sur la route pouvant potentiellement causer des accidents automobiles) ;
- **L'entrée du site** devra **permettre le stationnement d'au moins deux poids lourds** hors chaussée ;

Conformément au règlement, l'aménagement de la zone sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Commune de Monthelon
Plan Local d'Urbanisme

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**



- Planter des arbres de hautes tiges
- Maintenir et renforcer l'insertion paysagère du site
- Aménager un merlon doublé d'une haie vive
- Aménager une entrée de site sécurisée
- Prévoir un accès / voie de stockage permettant le stationnement d'au moins 2 poids lourds
- Interdire l'accès depuis le rond point

- Réseaux actuels :**
- Eau : alimentation autonome par forage
 - Electricité : raccordement à un transformateur électrique

