

DEMANDE D'ENREGISTREMENT ICPE

PJ n°4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme



Création d'une plateforme logistique TRAMMELL CROW COMPANY LOGISTICS SAS Bâtiment CORE AuxR 3

Avenue Jules Verne
AuxR_Parc
89380 Appoigny

Affaire 22252
Version 1
Février 2023

Date	Version	Objet de la révision	Chapitre / Pages concernées
01/02/2023	1	Version initiale	
	2		

1. SCOT du grand Auxerrois

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) constitue l'outil de planification du Projet de territoire réalisé à l'échelle d'une agglomération. **Appoigny** fait partie des 115 communes constituant le bassin de vie du grand auxerrois.



Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Le diagnostic du territoire a été réalisé et la version projet date de mars 2022.

A ce stade, le constat, pour la filière logistique est le suivant :

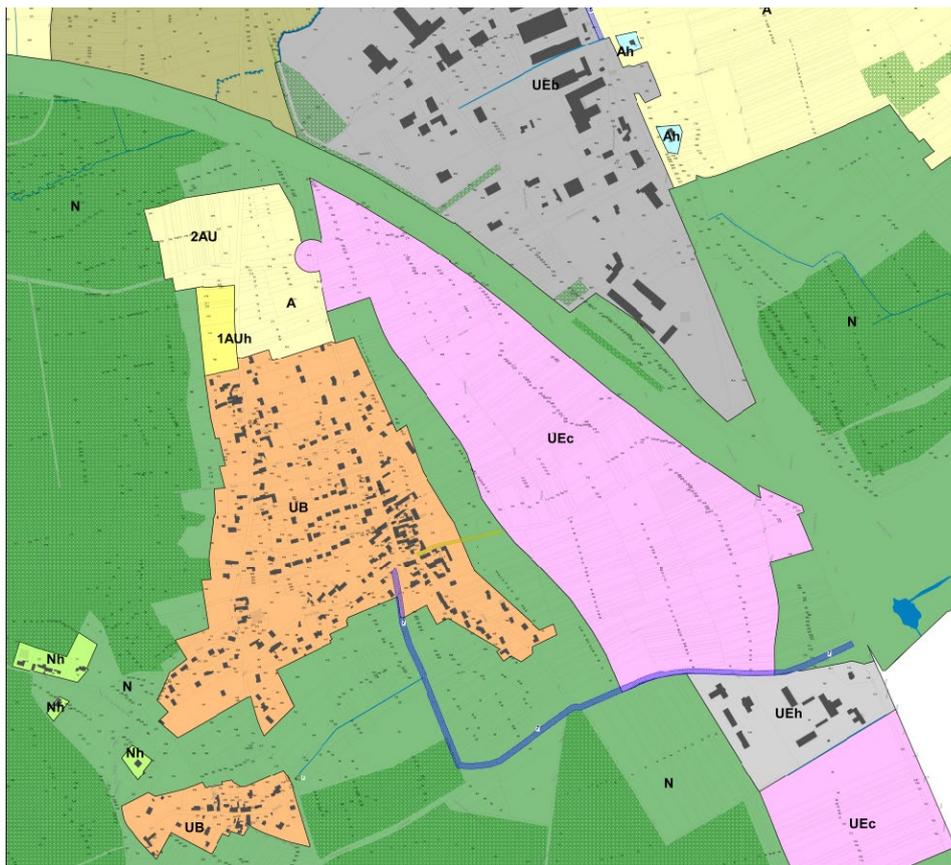
- Les activités logistiques sont plutôt liées à l'activité industrielle locale et aux besoins de proximité.
- Le territoire ne constitue pas une localisation stratégique pour la grande logistique au service de réseaux d'approvisionnement sur de vastes aires géographiques.

Les enjeux actuels seraient donc de garantir l'accueil d'entrepôts à destination des activités locales et d'identifier des zones adéquates pour implanter des activités logistiques à proximité d'une agglomération.

Le parc d'activité AuxR est adapté à une activité logistique avec la proximité d'Auxerre, les accès aux grands axes de circulation. La taille du bâtiment proposé par Trammell Crow Company, relativement petite au regard des standards actuels, est adaptée à une logistique de proximité.

2. Plan local d'urbanisme de la commune d'APPOIGNY

Le PLU de la commune d'Appoigny a été approuvé en 2013, modifié en 2020. Le terrain d'implantation se trouve sur le secteur UE du PLU de la commune d'Appoigny. Le parc d'activité AuxR Parc est situé plus précisément en sous-secteur UEc (emprise rose sur la carte ci-après).



Le tableau qui suit analyse la conformité du projet TRAMMELL CROW COMPANY avec le règlement du PLU.

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS	
Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">• les bâtiments à usage agricole,• le stationnement isolé de caravanes ainsi que les terrains de camping ou de caravaning,• les dépôts d'ordures ménagères et les résidus urbains,• les constructions légères sans fondation à usage d'habitation,• l'ouverture et l'exploitation de carrières,• les hôtels, à l'exception du secteur UEh.	Les activités logistiques ne sont pas interdites.
1.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEa .../...	Non concerné
1.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
Sont également interdits : <ul style="list-style-type: none">• Les commerces.	
1.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEh .../...	Non concerné
1.5- DISPOSITION APPLICABLE DANS LA ZONE NON AEDIFICANDI .../...	Non concerné
ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS	
Sont admis sous condition : <ul style="list-style-type: none">• les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment d'activités,	Le niveau du terrain après terrassement sera à moins de 1 m au-dessous du niveau de la voie.

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
<ul style="list-style-type: none"> • les dépôts, autres que ceux mentionnés à l'article UE1.1, à condition d'être masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés, • les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50m par rapport au niveau de la voie ou, dans le cas des terrains situés en contrebas de la voie publique, 1 m par rapport au niveau du terrain naturel, • les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. 	
2.2 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEa .../...	Non concerné
2.3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEb .../...	Non concerné
2.4 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
En complément des dispositions générales et sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), sont admis, sous condition : <ul style="list-style-type: none"> • les constructions, installations et extensions des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement ou non, à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt et de bureau à condition : <ul style="list-style-type: none"> ➤ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec l'environnement urbain, ➤ que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain. 	La plateforme logistique sera conforme aux textes applicables en matière de réglementation ICPE. Les zones de dangers répondent aux contraintes de l'arrêté du 11/04/2017 et sont compatibles avec l'environnement du site.
2.5 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEh .../...	Non concerné
2.6 - SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)	
Les constructions d'habitation autorisées dans la zone sont admises à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.	Non concerné : pas d'habitation sur le site logistique.
ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE	
3.1 - ACCES	Le terrain a un accès direct sur l'avenue Jules Verne.

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
<p>Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.</p> <p>La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8m. Cette règle ne s'applique pas à la voirie tertiaire.</p>	
<p>3.2 - VOIRIE</p> <p>Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les aménagements de voies, publiques ou privées doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.</p>	<p>Le bâtiment est entouré d'une voie engin respectant les prescriptions de l'arrêté ministériel du 11/04/2017 relatif aux entrepôts. Des aires de stationnement pour les secours sont mises en place au droit du bâtiment et à proximité des poteaux incendie privés.</p>
ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>4.1 - EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p>	<p>Le site est alimenté par le réseau d'eau potable de la ZAC.</p>
<p>4.2 - EAUX USEES</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.</p> <p>Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.</p>	<p>Les eaux vannes et usées sont rejetées dans le réseau public.</p> <p>Il n'y a pas d'effluents industriels.</p>

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
4.3 - EAUX PLUVIALES	
La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière privilégiée sur la parcelle, mais lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau.	Conformément au cahier des charge de la ZAC, les EP sont régulées sur site par passage dans des bassins étanches dimensionnés pour une pluie trentennale puis rejetées dans le réseau de la ZAC.
4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.	
ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non réglementé	
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc	Non concerné
6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 6m et maximal de 10m par rapport à l'alignement de la voie de desserte du/des lots. Les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux axes de l'A6 et de la RN6 sont de 50 m, au vu de l'étude « entrée de ville » réalisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme	Le poste de garde est situé entre 6 et 10 m par rapport à l'alignement de la voie.
6.3 - CAS PARTICULIERS	
Les dispositions de l'article UE 6.1 pourront ne pas être imposées : En cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée. <ul style="list-style-type: none"> ➤ pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement), ➤ aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route. 	Non concerné

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc .../...	Non concerné
7.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure à 40m (au droit de la voie). Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au point le plus haut moins 2m avec un minimum de 3m : retrait $\geq \frac{1}{2}$ hauteur max -2m et ≥ 3 m. Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 40m (au droit de la voie) Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au point le plus haut avec un minimum de 5m : retrait $\geq \frac{1}{2}$ hauteur max -2m et ≥ 5 m.	La largeur de l'unité foncière est supérieure à 40 m. Le bâtiment est au minimum à 20 m des limites de propriété.
7.3 - CAS PARTICULIERS	
Les dispositions de l'article UE 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50m. Des dispositions différentes des dispositions générales ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).	Non concerné.
ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
8.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc	
8.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 6 m.	La distance entre le poste de garde et le bâtiment principal est supérieur à 6 m.
ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL	
9.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc .../...	Non concerné .../...

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
9.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain (unité foncière). Pour les constructions justifiant de performances énergétiques et les énergies renouvelables telles que définies dans le chapitre VIII du code de l'urbanisme, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60% de la surface du terrain (unité foncière).	L'emprise au sol du bâtiment est de 43%
10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTION	
La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.	
10.2 - HAUTEUR MAXIMALE	
La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faitage hors tout (sauf édicule technique) sauf dans la zone UEc.	
10.3 -CAS PARTICULIERS	
Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> ➤ s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur, ➤ s'il s'agit d'un équipement public. ➤ Dans la zone UEc, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 16m au faitage hors tout (sauf édicule technique)	La hauteur maximale au faitage est de 15.15 m.
ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR	
11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Les bâtiments devront être traités architecturalement sur leurs quatre côtés.	Le parc d'activité est destiné à des activités industrielles et logistiques. Le bâtiment de type industriel sera de forme rectangulaire. Seuls les bureaux et locaux techniques marqueront les façades.
11.2 - TOITURE	

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
<p>Les matériaux de couverture doivent être mats et ne présenter aucune surface réfléchissante. La réalisation de toitures végétalisées est autorisée.</p> <p><u>Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs sauf UEc</u> Les bâtiments seront, de préférence, bordés d'un acrotère en partie haute lorsque la pente des toitures sera inférieure à 20°.</p> <p><u>Dispositions applicables en secteur UEc</u> La toiture sera marquée par un décroché vis-à-vis de la façade, léger ou plus prononcé (casquette, rive...)</p>	<p>Le bâtiment est bordé d'un acrotère.</p> <p>Les bureaux et locaux annexes sont plus bas que l'entrepôt formant un décroché en façade.</p>
<p>11.3 - CAPTEURS SOLAIRES</p>	
<p>Les capteurs devront être disposés en harmonie avec la toiture.</p>	
<p>11.4 - FACADES</p>	
<p><u>Matériaux</u> L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain. Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation. En secteur UEc, les façades en bois et murs végétaux sont acceptées.</p> <p><u>Couleurs - Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs sauf UEc</u> Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le blanc pur est interdit. Les couvertures et bardages métalliques seront prélaqués et devront présenter un aspect mat.</p> <p><u>Couleurs - Dispositions applicables en secteur UEc</u> Les couleurs seront choisies en harmonie avec l'environnement bâti, dans des tonalités plutôt sombres pour la masse principale, allant du gris au noir, en passant par les tonalités brunes, bordeaux.... Les matériaux naturels pourront garder leur coloris (bois...).</p>	<p>Le bâtiment est recouvert d'un bardage métallique prélaqué mat.</p> <p>Le bardage est majoritairement gris (RAL7012 et 5035) avec des bandes colorées avec deux teintes de bleu (RAL 5025 et 5010) en partie haute du bâtiment.</p> 

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
La couleur vive ou blanche peut être autorisée pour les menuiseries et les acrotères, bandeaux ou détails architecturaux, mais aussi pour certains pans de façades de surface réduite.	
11.5 - ANNEXES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES	
Les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction principale.	Locaux techniques extérieur au bâtiment seront traités avec le même bardage (disposition / couleurs).
11.6 - CLOTURES	
Dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh .../...	
Dans le secteur UEc La clôture est obligatoire. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,3 mètre. La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages. Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique. Les différents dispositifs de comptage - coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents. Les clôtures liées à l'exploitation de l'autoroute A6 ne sont pas concernées par les règles édictées par le présent PLU.	Conformément au cahier des charge de la ZAC, le grillage est en treillis soudé, 1,8 m, RAL7016 - gris anthracite. On notera que les clôtures sont déjà pour partie existantes, mises en place dans le cadre de l'aménagement du la ZAC.
11.7 - ZONES DE DEPOT	
Zones de dépôts non couvertes <ul style="list-style-type: none">• Les zones de dépôt, de livraison, plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques.• Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.	Il n'est pas prévu de zone de dépôt en plain air. Les camions se mettent à quais et déchargent directement dans le bâtiment.

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT	
12.1 - GENERALITES	
<p>Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Il est rappelé que les places de stationnement, publiques ou privées, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité et du PAVE.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.</p>	Le site est équipé de places de stationnement pour les VL et pour les PL en nombre suffisant pour éviter l'encombrement de la voie publique.
12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc .../...	Non concerné
12.3 - NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES DANS LE SECTEURS UEc	
<p><u>Stationnement des véhicules légers</u></p> <p>Les constructions devront avoir un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins générés par la fréquentation.</p> <p>Les aires de stationnement, hors circulations, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p><u>Stationnement des véhicules lourds et utilitaires</u></p> <p>Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.</p>	<p>Un parking de 33 places VL permet le stationnement du personnel et des visiteurs de part et d'autre du bâtiment.</p> <p>Un parking de 4 places permet l'attente des PL en plus des emplacements à quais face aux façades de quais.</p>
12.4 - ADAPTATION DE LA REGLE	
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.	Non concerné.

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES	
13.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc .../...	
13.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
<p>Les aires de stationnement de plus de 8 places devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 13-20 minimum pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les arbres devront être plantés en pleine terre et des espaces libres aux abords devront être maintenus pour assurer leur développement dans des conditions satisfaisantes.</p> <p>La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 25% de la superficie du lot.</p> <p>Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site et des écosystèmes de la région.</p> <p>Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert.</p> <p>Le traitement et le paysagement des marges de recul visées aux articles UE6.2 et UE7.1 devront faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p>Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100m² de terrain non bâti.</p> <p>D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ arbres de haute tige : 18-20 cm de circonférence mesuré à 1 m du sol et 2,5 m minimum sous frondaison, ➤ arbustes : 40/60 cm de hauteur. 	<p>Les espaces non construits ou non aménagés seront paysagés. Un soin particulier sera apporté au traitement paysagé de la parcelle. Les espaces verts auront une superficie de plus de 18 000 m² (largement supérieur aux 25% imposées). Le merlon existant le long de l'autoroute sera planté afin de limiter les nuisances sonores. Il sera prévu à minima 1 arbre pour 4 places de stationnement et 1 arbre par 100m² de terrain non bâti soit un total de 319 arbres dont au moins 19 au niveau des stationnements. Les essences seront locales et réparties aléatoirement pour diversifier l'espace paysager. Ils formeront des écrans de végétation pour les espaces de stockages extérieurs et cuves</p>
ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
14.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc .../...	
14.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc	
<p>Le coefficient d'occupation des sols autorise est de 1,5.</p> <p>Toutefois, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 0,3 pour les constructions remplissant des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables telles que définies dans le chapitre VIII du code de l'urbanisme.</p>	Sans objet.

Règlement de la zone UEc du PLU d'Appoigny	Situation du projet Trammel Crow Company
ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé	
ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
Non réglementé	