

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOZ

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme



4a – Règlement Extrait – Zones UX et AUX modifiées Dossier pour notification et enquête publique

PLU approuvé le 19 décembre 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 16 janvier 2018

Modification n°2 prescrite par arrêté communautaire N°2019-01 en date du 22 janvier 2019

Vu pour rester annexé à mon arrêté N° 2019-01 en date du 22 janvier 2019

Le Président,



SOMMAIRE

ZONE UX	1
CARACTERE DE LA ZONE	1
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	8
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	9
 ZONE 1AUX	 10
CARACTERE DE LA ZONE	10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	17
SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION	18

NOTA

Le principe de présentation est le suivant :

- Les textes en caractères normaux sont ceux du règlement actuel qui sont conservés,
- Les textes en ~~caractères barrés~~ sont ceux du règlement actuel qui sont supprimés,
- Les textes en caractères rouges sont ceux qui sont ajoutés dans le cadre de la modification

Les éléments d'explication et de justification de ces corrections sont donnés dans l'additif au rapport de présentation.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée principalement à accueillir des activités. Elle correspond à la partie nord de la zone d'activité Actiparc occupée par des activités déjà existantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone ou si elles sont techniquement nécessaires.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur:
 - * la RD 933
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile **à double sens** doit être réalisée avec une **plate-forme chaussée** d'au moins 6 mètres de largeur
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Un pré-traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (~~>1 ha~~) : ~~lotissements à usage d'habitation ou d'activités.~~

4.) Électricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5.) Éclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

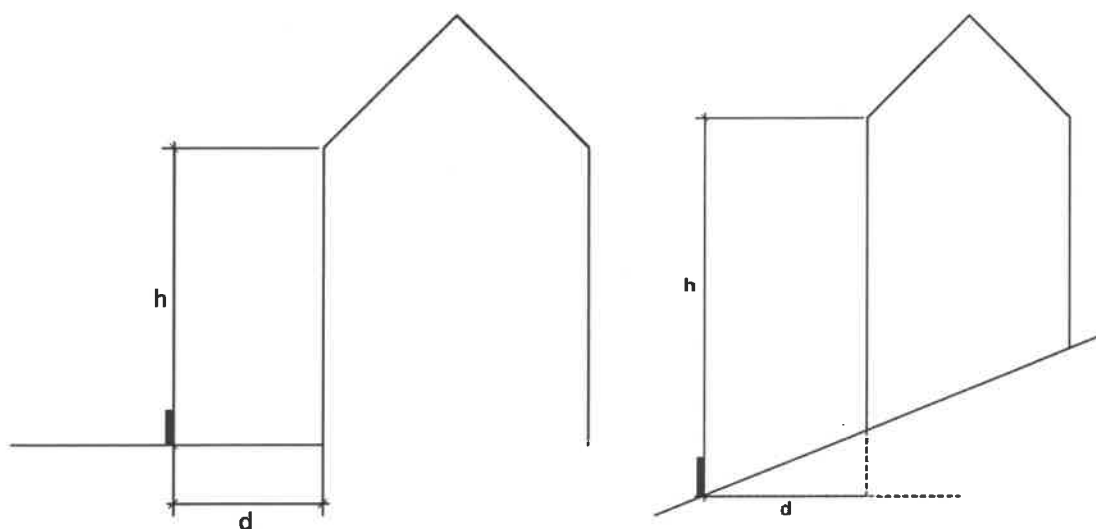
Non réglementé

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - * RD 933 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie
 - * autres voies publiques : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
 - * voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ~~ayant une fonction de desserte collective de la zone d'activité.~~
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants:
 - ~~* pour des installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion~~
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et des équipements publics ou d'intérêt collectif..
 - * pour l'extension de bâtiments existants à des normes différentes, si l'extension se fait selon le même recul que celui du bâtiment existant.
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



⇒ $d < 4$ mètres

⇒ $d < h/2$

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- * Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ~~des constructions autorisées de la zone~~ et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- * pour l'extension de bâtiments existants à des normes différentes, si l'extension se fait selon le même recul que celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

- ~~Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain.~~
- Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi:
 - * commerces : 10 mètres
 - * bureaux, services : 10 mètres
 - * bâtiments industriels, artisanaux et entrepôts commerciaux : 15 mètres
 - * autres constructions : 10 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Aspect de façade

~~° Pour les constructions à usage d'activité~~

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, ~~et de la vocation de la zone. Des aspects de façade de type bardage métallique, bois ou composite sont donc parfaitement adaptés.~~
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou couverture sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

~~° Pour les autres constructions admises dans la zone~~

- ~~- Les façades doivent présenter un aspect :
Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier en annexe du présent règlement.
Soit en bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.~~
- ~~- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.~~
- ~~- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.~~

3) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 20 et 50 %.
- ~~Les toitures plates et à faible pente sont autorisées.~~
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les ~~panneaux solaires~~, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- ~~L'installation de panneaux solaires est recommandée.~~
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

4) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- ~~- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.~~

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Le long de la RD 933, les clôtures seront constituées d'un grillage, et implantées sur la limite de reculement fixée à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m2 de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m2, 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

- Si la surface de vente est supérieure à 400 m2, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIOND – ESPACES BOISES CLASSEES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées sur une largeur de 6 mètres de part et d'autres des limites séparatives perpendiculaires ou obliques par rapport à la RD 933. Les alignements d'arbres parallèles à la RD 933 ne sont pas autorisés.

~~- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.~~

- Les espaces libres compris entre l'alignement de la RD 933 et la limite de reculement des constructions doivent être engazonnés.

~~- Des écrans de verdure, constitués d'arbres peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.~~

~~- Les opérations de constructions doivent disposer d'espaces libres non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 15% de la surface de parcelle non compris les espaces verts des parkings.~~

2) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

3) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7°du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section fi du présent chapitre.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UX 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUX** est destinée principalement à des activités :

- artisanales
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus :

- Les dépôts et les aires de stationnement sont interdits dans le secteur de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.
- Les dépôts sont interdits entre la façade des bâtiments et la limite de constructibilité fixée à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec la vocation de la zone ou si elles sont techniquement nécessaires.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

Elles doivent être compatible avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations particulières d'aménagement).

L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

- Les réseaux internes à l'opération d'ensemble sont à la charge de l'aménageur

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur:
 - * la RD 933
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile **à double sens** doit être réalisée avec une **plate-forme chaussée** d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la réfection ou de remplacement d'un portail déjà existant.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Un pré-traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives.

4.) Électricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5.) Éclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

* RD 933 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie

* autres voies publiques : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie

* voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique **ayant une fonction de desserte collective de la zone d'activité.**

~~- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone AUX ou à celui d'équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

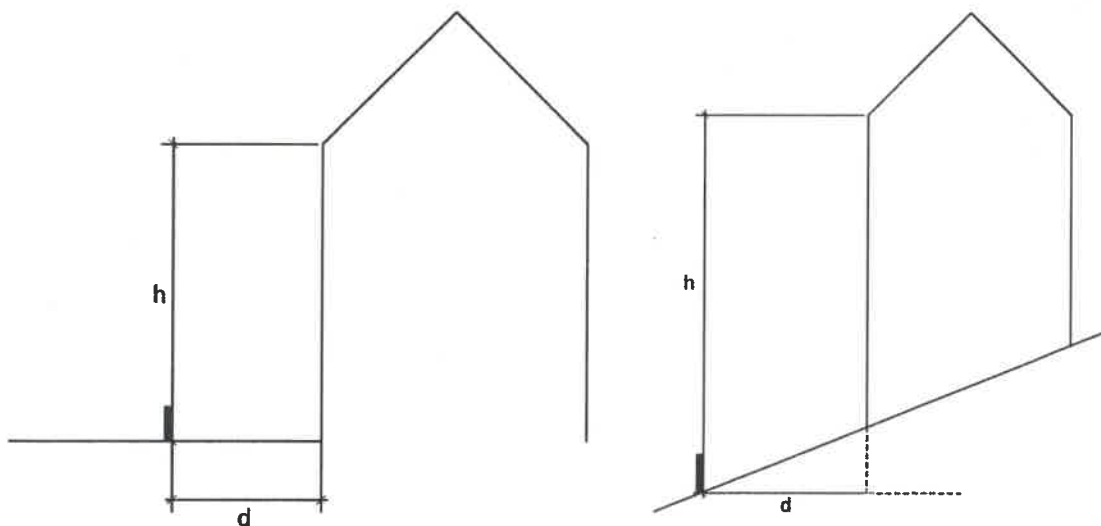
* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et des équipements publics ou d'intérêt collectif..

* pour l'extension de bâtiments existants à des normes différentes, si l'extension se fait selon le même recul que celui du bâtiment existant.

* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



⇒ $d < 4$ mètres

⇒ $d < h/2$

~~- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone AUX ou à celui d'équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- * Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

- * pour l'extension de bâtiments existants à des normes différentes, si l'extension se fait selon le même recul que celui du bâtiment existant.

- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi:

- * commerces : 10 mètres

- * bureaux, services : 10 mètres

- * bâtiments industriels, artisanaux et entrepôts commerciaux : 15 mètres

- * autres constructions : 10 mètres

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1AUX 11 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Aspect de façade

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, et de la vocation de la zone. Des aspects de façade de type bardage métallique, bois ou composite sont donc parfaitement adaptés.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou couverture sont interdits.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 20 et 50 %.

- Les toitures plates à très faible pente sont autorisées.

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

- Les ~~panneaux solaires~~, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, sont recommandés et autorisés.

- L'installation de panneaux solaires est recommandée.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

4) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Le long de la RD 933, les clôtures seront constituées d'un grillage, et implantées sur la limite de reculement fixée à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Pour les constructions à usage commercial :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIOND – ESPACES BOISES CLASSEES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées sur une largeur de 6 mètres de part et d'autres des limites séparatives perpendiculaires ou obliques par rapport à la RD 933. Les alignements d'arbres parallèles à la RD 933 ne sont pas autorisés.

- Les espaces libres compris entre l'alignement de la RD 933 et la limite de reculement des constructions doivent être engazonnés.

2) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

3) Conservation des haies et des ripisylves

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section fi du présent chapitre.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AUX 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.