

PLAN LOCAL D'URBANISME D' ARBOIS

MODIFICATION N°1

Extrait du Règlement

(suite à la modification n°1 du PLU d'Arbois)

PLU approuvé le 9 décembre 2008

Modification n°1 approuvée le

Vu pour rester annexé à la délibération du

Le Président,

Michel FRANCONY

Révision n°1 le 27 septembre 2011

Révision n°2 le 27 septembre 2011

Mise en compatibilité n°1 le 24 septembre 2015

Mise en compatibilité n°2 en novembre 2015

Mise en compatibilité n°3 en novembre 2015

Mise en compatibilité n°4 le 18 septembre 201

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est destinée principalement à des activités économiques :

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

La zone UE comprise dans la ZAC de l'Ethole fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements, à l'exception des logements mentionnés à l'article UE2
- les carrières
- les campings et parcs d'attraction

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions à usage d'habitation doivent être réalisées après ou simultanément avec le bâtiment d'activité, et être intégrées à la volumétrie du bâtiment.

En outre, la surface de plancher des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UE 3 – ACCES

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, réalisée sur le terrain, doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies Recul minimum

- Voies publiques
- Voies privées
- Chemins piétons et cyclable - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique - Néant
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

Non réglementée

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations n'est pas limitée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 PLU :

"Le projet 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".

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 - Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3 - Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : matériaux, hauteurs.
- Toutefois, 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.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 1,5mètres. Les murs bahut et les murs de soutènement y sont interdits.

4 - Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à

l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement peut être assuré le long des voies publiques lorsqu'il existe. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les besoins en stationnement seront précisés et justifiés lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 13 - ESPACES PUBLICS ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les thuyas sont interdits.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 75 m².
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUE

La zone AUE est subdivisée en 3 secteurs 1AUE, 2AUE et 3AUE actuellement peu ou pas équipés réservée aux activités économiques. Des sous-secteurs indicés « c » permettent l'implantation d'activités commerciales nécessitant des superficies pouvant aller jusqu'à 1600 m².

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements dans le cadre de la ZAC de l'Ethole.

Les secteurs 1AUE, 2AUE et 3AUE (et les sous-secteurs indicés « c ») compris dans la ZAC de l'Ethole font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs

- Les carrières

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.

Leur surface ne devra pas excéder 10 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité et leur surface de plancher ne doit pas dépasser 100 m².

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et aux prescriptions archéologiques.

Dans le secteur 1AUE et 1AUEc

- Les bâtiments industriels et entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bureaux.
- Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure à 500 m², ou 1600 m² uniquement dans le sous-secteur 1AUEc.
- Les bâtiments artisanaux.

Dans le secteur 2AUE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bureaux.
- Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure à 500 m².
- Les bâtiments artisanaux, les bâtiments industriels et entrepôts à conditions que les bruits émis par les activités à l'extérieur des bâtiments soient inférieurs à 55 dB(A)

Dans le secteur 3AUE et le secteur 3AUEc

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bureaux.
- Les bâtiments artisanaux
- Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure à 250 m² ou 1600 m² uniquement dans le sous-secteur 3AUEc.
- Les bâtiments et installations nécessaires aux industries et technologies de pointe

2 - Conditions :

- A l'exception des équipements publics, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
 - o La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
 - o L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie
- soit être absorbées en totalité par le terrain

et sous réserve de l'autorisation des services départementaux de police de l'eau si le projet relève par sa dimension de la déclaration ou de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies Recul minimum

- RN 83
- Autres voies publiques
- Voies privées
- Chemins piétons et cyclables - 75 mètres de l'axe - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. - Néant

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

ARTICLE AUE 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 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

Non réglementé

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou le faîtage des constructions.

- Dans le secteur 1AUE, la hauteur n'est pas limitée.
- Dans les secteurs 2AUE et 3AUE, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Aux ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 PLU :

"Le projet 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".

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 - Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3 - Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre et de teinte sombre. Elles seront constituées d'une grille ou grillage à l'exception des portails d'entrée qui peuvent être accompagnés par un mur-plein.
- Dans la ZAC de l'Ethole, la hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 1,5mètres. Les murs bahut et les murs de soutènement y sont interdits.
- Toutefois, 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.
- Dans le secteur 3AUE situé dans la ZAC de l'Ethole les clôtures sont interdites

4 - Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, à la fonction et à la localisation des bâtiments et activités faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Le stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires devra être assuré en dehors des voies et parkings publics. Un plan de stationnement et de circulation devra accompagner obligatoirement la demande de permis de construire.

Dispositions relatives aux livraisons

Pour les constructions nouvelles à destination commerciale, artisanale, industrielle et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements

de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu pour les constructions nouvelles de bureaux, bâtiments artisanaux ou industriels, entrepôts et tous bâtiments recevant du public.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à :

· Dans le secteur 1AUE : 30 % de la surface de la parcelle.

· Dans le secteur 2AUE : 30 % de la surface de la parcelle.

· Dans le secteur 3AUE: 40 % de la surface de la parcelle.

- Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

- Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 mètre de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les cinq véhicules au moins.

EXTRAITS DU REGLEMENT APRES MODIFICATION

Les modifications sont apportées en rouge

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est destinée principalement à des activités économiques :

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

La zone UE comprise dans la ZAC de l'Ethole fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements, à l'exception des logements mentionnés à l'article UE2
- les carrières
- les campings et parcs d'attraction

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions à usage d'habitation doivent être réalisées après ou simultanément avec le bâtiment d'activité, et être intégrées à la volumétrie du bâtiment.

En outre, la surface de plancher des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UE 3 – ACCES

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, réalisée sur le terrain, doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies Recul minimum

- Voies publiques
- Voies privées
- Chemins piétons et cyclable - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique - Néant
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

Les constructions seront implantées à 5 mètres des limites séparatives ou implantées sur les limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

Non réglementée

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations n'est pas limitée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 PLU :

"Le projet 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".

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 - Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3 - Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : matériaux, hauteurs.
- Toutefois, 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.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 1,5mètres. Les murs bahut et les murs de soutènement y sont interdits.

4 - Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout

dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement peut être assuré le long des voies publiques lorsqu'il existe. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les besoins en stationnement seront précisés et justifiés lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 13 - ESPACES PUBLICS ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les thuyas sont interdits.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 75 m².
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUE

La zone AUE est subdivisée en 3 secteurs 1AUE, 2AUE et 3AUE actuellement peu ou pas équipés réservée aux activités économiques. Des sous-secteurs indicés « c » permettent l'implantation d'activités commerciales nécessitant des superficies pouvant aller jusqu'à 1600 m².

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements dans le cadre de la ZAC de l'Ethole.

Les secteurs 1AUE, 2AUE et 3AUE (et les sous-secteurs indicés « c ») compris dans la ZAC de l'Ethole font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.

Leur surface ne devra pas excéder 10 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité et leur surface de plancher ne doit pas dépasser 100 m².

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et aux prescriptions archéologiques.

Dans le secteur 1AUE et 1AUEc

- Les bâtiments industriels et entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bureaux.
- Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure à 500 m², ou 1600 m² uniquement dans le sous-secteur 1AUEc.
- Les bâtiments artisanaux.

Dans le secteur 2AUE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bureaux.
- Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure à 500 m².
- Les bâtiments artisanaux, les bâtiments industriels et entrepôts à conditions que les bruits émis par les activités à l'extérieur des bâtiments soient inférieurs à 55 dB(A)

Dans le secteur 3AUE et le secteur 3AUEc

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bureaux.
- Les bâtiments artisanaux
- Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure à 250 m² ou 1600 m² uniquement dans le sous-secteur 3AUEc.
- Les bâtiments et installations nécessaires aux industries et technologies de pointe

2 - Conditions :

- A l'exception des équipements publics, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
 - o La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
 - o L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie
- soit être absorbées en totalité par le terrain

et sous réserve de l'autorisation des services départementaux de police de l'eau si le projet relève par sa dimension de la déclaration ou de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies Recul minimum

- RN 83
- Autres voies publiques
- Voies privées
- Chemins piétons et cyclables - 75 mètres de l'axe - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. - Néant

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

ARTICLE AUE 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 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

Non réglementé

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou le faîtage des constructions.

- Dans le secteur 1AUE, la hauteur n'est pas limitée.
- Dans les secteurs 2AUE et 3AUE, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Aux ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 PLU :

"Le projet 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".

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 - Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3 - Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre (**limitation du nombre de matériaux, de décrochements**) et de couleur gris moyen. Elles seront constituées d'une grille ou grillage à l'exception des portails d'entrée qui peuvent être accompagnés par un mur-plein (**murs le long desquels coulissent les portails**).
- Dans la ZAC de l'Ethole, la hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 1,5mètres. Les murs bahut et les murs de soutènement y sont interdits.
- Toutefois, 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.
- Dans le secteur 3AUE situé dans la ZAC de l'Ethole les clôtures sont **admises avec une hauteur comprise entre 1.2 et 1.5 mètres. Les clôtures latérales pourront être partiellement doublées de plantations discontinues.**

4 - Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, à la fonction et à la localisation des bâtiments et activités faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Le stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires devra être assuré en dehors des voies et parkings publics. Un plan de stationnement et de circulation devra accompagner obligatoirement la demande de permis de construire.

Dispositions relatives aux livraisons

Pour les constructions nouvelles à destination commerciale, artisanale, industrielle et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Dispositions relatives aux deux roues

Au moins un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet doit être prévu pour les constructions nouvelles de bureaux, bâtiments artisanaux ou industriels, entrepôts et tous bâtiments recevant du public.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à :

· Dans le secteur 1AUE : 30 % de la surface de la parcelle.

· Dans le secteur 2AUE : 30 % de la surface de la parcelle.

· Dans le secteur 3AUE: 40 % de la surface de la parcelle.

- Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

- Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 mètre de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les cinq véhicules au moins.