



PREFECTURE DE L'ISERE

14 NOV. 2007

SERVICE DU COURRIER

Octobre 2007

COMMUNE DE :

BEAUCROISSANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME



L'AGENCE
D'URBANISME
de la région grenobloise

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : 23 Octobre 2007

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3 Division du territoire en zones.

Article 4 Adaptations mineures.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de BEAUCROISSANT.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles - R 111.2 - R 111 3.2 - R 111.4 - R111 14.2 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- 3°) L'article L 145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne).
- 4°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-7 C. urb. sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5°) L'article L 421-4 C. urb. relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques.

Article L 111-3 du Code Rural Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Code de l'Urbanisme :

Art. R. 111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Les zones urbaines sont dites « zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Eventuellement : les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Eventuellement : les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Divers

Définition d'un secteur ou sous-secteur

A l'exception d'un secteur ou sous-secteur indicé « p » correspondant à des dispositions particulières applicables à la réglementation sur les captages, le secteur ou sous-secteur, au même titre qu'une zone, est un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurant sur les documents graphiques du PLU

Définitions

Ensemble immobilier

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion, tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement.

Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3^e civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers *classiques* composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers *complexes* composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles

Les annexes

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin.

Définition de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction

Définition de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article U 14 – Coefficient d'occupation des sols

COMMUNE DE BEAUCROISSANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

AUi
2007

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE AUi

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités économiques et artisanales du Plan, d'intérêt communautaire, située sur les communes de Beaucroissant et Renage.

Risques

La commune de BEAUCROISSANT est traversée par cinq canalisations de transport de matières dangereuses. Trois d'entre elles sont exploitées par Gaz de France, les deux autres respectivement par CHLORALP et TRANSUGIL-PROPYLENE. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU.

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

Article AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.

De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2 sont interdites.

Article AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUi 1.

Dans la zone AUi les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.

- Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.
- Les clôtures.
- Les bâtiments industriels
- Les installations soumises à déclaration et autorisation.
- Les halls d'exposition et de vente,
- Les bureaux
- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- Les aires de stationnement
- Les logements de fonction strictement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la Direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

Qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activités.

Que la SHON (surface hors œuvre nette) du logement ne dépasse pas 80 m² par activité

Les commerces, lorsque les équilibres entre les secteurs le permettent et lorsqu'ils ne peuvent trouver leur place dans les Pôles commerciaux spécialisés, à condition qu'ils soient:

- affectés à des achats exceptionnels (concessionnaires automobiles, meubles cuisines, électroménager, Hi-Fi, vidéo, etc.
- affectés à des achats occasionnels de produits lourds et volumineux, (bricolage, jardinerie, matériaux, matériel sportif)
- Les commerces quotidiens de proximité : d'une manière générale ces commerces quotidiens de proximité auront une surface de vente inférieure à 300 m². Seules les zones économiques les plus importantes par le nombre d'emplois qu'elles accueillent, pourront recevoir des surfaces commerciales supérieures à 300 m² : et ceci dans la mesure où ces surfaces sont effectivement justifiées par une réponse aux besoins quotidiens des emplois dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

L'accès à la zone ne pourra s'effectuer qu'à partir des infrastructures publiques qui seront réalisées à cet effet sur la RD 45.

Article AUi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

La compétence eau et assainissement relève généralement de la commune de Beaucroissant, du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu (SIERA) et dans certains cas particuliers de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais et de Renage.

1. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (Bassin tampon, système d'écrêtement ou similaire, etc.)

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.

Sans objet

Article AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites et notamment la construction à l'alignement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Article AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

Article AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol maximum, des bâtiments, est limitée à 50 % de la surface du terrain.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

S'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur du bâtiment l'emprise au sol peut être de 70%

Article AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 m.

Toutefois pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des hauteurs différentes pourront être imposées, notamment en raison de la topographie des terrains.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

Article AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

A l'intérieur de la zone, il est demandé aux pétitionnaires de recueillir l'avis motivé de l'Architecte Urbaniste Conseil, préalablement aux dépôts de leurs demandes de permis de construire.

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. La conception des projets devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation des bâtiments au terrain naturel.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Façade et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.

Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

Toiture

D'une manière générale, les toitures terrasse ou de faible pente sont à privilégier. Toutefois pour des raisons de sécurité liées aux intempéries et à la nature de la construction, les toitures multi pans peuvent être également autorisées.

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents types de comptage : coffrets, boîtes 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 agréées par les services compétents.

Les candélabres et autre dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents

Clôtures

Les clôtures devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra ne comporter ni mur bahut, ni fondation. Les supports seront exclusivement métallique, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 2,20 mètres, sauf contraintes de sécurité liées à la nature de l'activité.

Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

Publicité enseigne

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Toute installation d'enseignes et/ou pré enseigne devra faire l'agrément de la Communauté de Communes de BIEVRE EST. Une signalétique unique sera utilisée sur le site

Article AUi 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Il sera prévu le nombre de places de stationnement nécessaire à chacune des activités susceptibles de s'implanter dans la zone, notamment :

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de:

- 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10.000m².
- 3 emplacements (75 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10.000m² et 20.000m².

En ce qui concerne le personnel (usines, bureaux et commerces) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces en plus des dispositions précédentes, il doit être aménagé une aire de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Article AUi 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

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 devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble comporteront un plan de plantations qui devra tenir compte de l'environnement immédiat.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUi 3 à AUi 13

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols