

Lotissement d'activité "Meschers - Les Bocages"

Route de Royan
17132 MESCHERS-SUR-GIRONDE

Cadastre Section AC numéro 947 et Cadastre Section ZM numéro 33p

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	01/09/2022	Première édition.
B	MHD	03/02/2023	Dépôt 2.
C	JMN	22/06/2023	Titre 2 Articles 1 et 2
D			

Dossier n°220423
Avril 2022

Suivi par FS/MHD
Responsable JMN

REGLEMENT DE LOTISSEMENT
Village artisanal « MESCHERS – Les Bocages »

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

1.1. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement d'activité « MESCHERS-Les Bocages » situé sur la commune de MESCHERS.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme approuvé par la commune de MESCHERS, zone AUX (joint en annexe)

1.2. Le périmètre du lotissement est figuré sur le plan de composition du Permis d'aménager (Plan PA4b). Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divise.

Les diverses zones sont figurées sur le plan de composition annexé à l'arrêté municipal.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

- Les constructions dédiées à une activité industrielle et/ou de stockage sauf si elles remplissent les conditions cumulatives d'occupation et d'utilisation imposées par l'article 2 ci-dessous

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

- Les constructions liées à une activité industrielle et/ou de stockage remplissant les conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles soient couplées avec une activité commerciale et/ou de bureaux
 - Qu'elles soient positionnées à l'arrière de la construction
 - Que ces activités n'entraînent aucune nuisance visuelle, sonore et/ou olfactive aux constructions riveraines et aux autres activités de la zone.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

La position des accès est suggérée sur le plan de composition annexé au présent dossier, mais pourra évoluer en fonction du nombre et des implantations réelles des diverses constructions et du nombre définitif de lots, et avec l'accord du lotisseur, sans nécessité d'obtention d'un Permis d'aménager modificatif.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

Chaque terrain est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, de Télécommunication et d'assainissement et il est fait obligation à chaque acquéreur de se raccorder sur chacun de ces réseaux en souterrain. La position des coffrets et niches à compteur individuelles pourra évoluer en fonction du nombre et des implantations réelles des diverses constructions, du nombre définitif de lots et des études finales des services concessionnaires.

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra gérer les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de son projet par infiltration sur sa parcelle, sans surverse possible vers les espaces ou équipements communs. Il devra ainsi réaliser, sur son lot et à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et infiltrer ces eaux.

Pour ce faire, il devra faire appel :

- à un professionnel qualifié pour déterminer les capacités d'infiltration de son terrain, la présence ou non de nappe phréatique ainsi que sa profondeur,
- à un bureau d'études spécialisé pour le calcul et le projet de la solution compensatoire la plus adaptée à sa parcelle, selon la méthode de calcul définie en annexe 1 au présent règlement.

Ces études devront être engagées dès l'origine du projet et insérées dans la demande de chaque permis de construire, pour instruction et validation par les services compétents.

En aucune façon, l'évacuation de tout ou partie de ces eaux (surverse, débit régulé,...) ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

En aucun cas, l'évacuation des eaux usées ne pourra se faire par l'intermédiaire du pot de branchement prévu pour l'évacuation des eaux pluviales.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET ORANGE

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en téléphonie se feront obligatoirement par voie souterraine.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLES 6 ET 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

Les constructions principales devront impérativement être implantées à l'intérieur de la zone aedificandi telle qu'elle figure au plan de composition annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol disponible pour l'ensemble du lotissement est de **9.660 m²**. Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur. Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation d'emprise au sol maximale rattachée à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

Architecte d'opération

Le lotisseur a désigné un architecte conseil d'opération :

Jean Marc BORDIN,
AC3 Architecture
30 rue Ferdinand de Lesseps 33610 CANEJAN
Tél : 06 13 30 04 00 jmbordin@orange.fr

Tous les projets de construction et d'installations devront être examinés par l'architecte conseil du lotissement. Il devra être consulté préalablement à toute demande de permis de construire.

Les projets devront lui être proposés à 2 stades d'avancement :

- au stade de l'esquisse, afin de valider les orientations de chaque projet
- au stade préalable du dépôt de la demande de permis de construire

L'architecte conseil examinera chaque dossier, avant dépôt en mairie, afin de vérifier le respect de l'harmonie avec le contexte bâti et paysager dans lequel le projet s'inscrit.

Aspect extérieur des constructions - Principes généraux

Les constructions et installations devront s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Elles devront respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie des couleurs.

Aspect extérieur des constructions - Toitures

Les toitures en pente sont interdites

Seules sont autorisées :

- Les toitures à pente nulle ou très faible (<10%), complétées d'un dispositif architectural de type acrotère qui vient masquer les matériaux de couverture.
- Les toitures végétalisées et toitures-terrasses

D'autres types de couverture peuvent être exceptionnellement autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

Les équipements techniques tels que groupes de chauffage, climatisation, ventilation ou autres, seront intégrés dans les volumes du bâtiment ou bien masqués. Ils seront implantés de préférence au sol, en pied des façades arrière des bâtiments, à l'exception des bâtiments donnant sur la Route de Royan (Macrolots 1 et 2), pour lesquels ces dispositifs devront impérativement être invisibles depuis cette Route.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition qu'ils épousent parfaitement les toitures et que leur aspect ne porte pas atteinte à la construction et au site.

Les descentes de récupérations des eaux pluviales seront obligatoirement disposées à l'intérieur des bâtiments.

Aspect extérieur des constructions – Façades

Pour chaque construction, tout ou partie des façades seront en bardage bois, représentant au minimum 15% de la surface développée de l'ensemble des façades de la construction. Ces bardages peuvent être réalisés :

- soit en bois naturel, sous forme de lames ou liteaux, mise en œuvre ajourée, pose horizontale ou verticale
- soit en bois naturel, sous forme de lames assemblées par rainure et languette, pose horizontale ou verticale.

Les façades bois devront être exprimées harmonieusement:

- soit intégralement sur une ou plusieurs façades
- soit pour exprimer un volume, un angle de bâtiment, une entrée...
- soit réparties ponctuellement sur plusieurs façades, en masse significative

Le cas échéant, le bois sera complété avec les matériaux suivants (en mixant au maximum 3 matériaux différents par construction) :

- Bardage métallique nervuré ou ondulé, posé horizontalement ou verticalement,
- Bardage en panneau sandwich, lisse ou micro-nervuré,
- Bardage composite, en panneau lisse,
- Bardage composite de type bois bakéliné,*
- Maçonnerie en finition enduit lisse blanc,*

**à condition que ce matériau soit utilisé pour exprimer une faible partie de la construction et sous réserve d'une composition harmonieuse des volumes et des façades.*

Pour le bardage métallique sont autorisées les teintes suivantes (2 teintes différentes maximum par bâtiment) :

* Couleurs unies

- RAL 7015 gris ardoise
- RAL 7035 gris clair
- RAL 7037 gris poussière

* Couleurs métallisées

- 9006 Silver
- 9007 Titanium
- 4542 Marin

D'autres couleurs peuvent être autorisées, de façon très ponctuelle, sous réserve d'une composition harmonieuse des volumes et des façades.

Aspect extérieur des constructions - Menuiseries

Les ouvertures seront :

- soit de proportion verticale, avec un rapport largeur/hauteur de 2,5 minimum,
- soit de proportion horizontale, avec un rapport hauteur/largeur de 3 minimum.

Les ouvrages de menuiserie seront en aluminium laqué

Les couleurs de menuiserie autorisées sont :

- RAL 7015 gris ardoise
- RAL 7016 gris anthracite
- RAL 9005 noir
- RAL 9010 blanc

D'autres couleurs peuvent être autorisées, de façon très ponctuelle, sous réserve d'une composition harmonieuse des volumes et des façades.

Les portes de grande dimension, d'accès aux ateliers ou dépôts, seront de type sectionnelle, en panneaux sandwich, composées de larges bandes horizontales. Les couleurs seront choisies en harmonie avec les menuiseries.

Les rideaux métalliques roulant en lames d'acier galvanisés sont interdits.

Aspect extérieur des constructions - Enseignes

Les enseignes sont à installer sur deux espaces :

- Sur une seule façade du bâtiment, à condition que la surface de l'emprise de l'enseigne ne dépasse pas 10% de la surface de la façade concernée
- A proximité de l'entrée au lot (dépression charretière), sous forme d'un panneau de dimensions maximum Hauteur : 80cm Largeur : 250cm, ou d'un totem de dimensions maximum Hauteur : 350cm Largeur : 120cm

Toutes les enseignes (dimension, forme) devront être intégrées sur les plans et façades joints au permis de construire avec, le cas échéant, les indications suivantes : surface de la (ou des) façade(s) concernée(s).

Aucune enseigne ou publicité ne sera autorisée dans les bandes paysagères prévues au programme (ceinture paysagère sur les confrontations avec la zone naturelle, coulée verte centrale, bande inconstructibles des macro-lots 1 et 2 hachurées en vert sur le plan PA4b)

Un totem signalétique pourra également être installé par l'Association Syndicale Libre, à l'entrée du lotissement. Ce totem pourra être complété par un panneau de localisation des entreprises, le cas échéant. Ledit panneau ne devra pas excéder les dimensions suivantes : hauteur 3.50m, largeur 2.50m

Performances énergétiques – Energies renouvelables – Développement durable

Afin de veiller à prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et les bâtiments environnants, il est fortement recommandé aux acquéreurs des lots de mettre en œuvre un maximum de dispositifs détaillés ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération d'eau de pluie ;
- Prévoir, sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols ;
- Utiliser des énergies renouvelables ;
- Éviter les ombres portées sur les bâtiments riverains ;

- Orienter les bâtiments vers le Sud pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, tout en évitant les effets de surchauffe estivale par des dispositifs adaptés (débords de toits, végétalisation caduque, ...) ;
- Permettre la valorisation énergétique ou environnementale ;
- Intégrer un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'une clôture sera réalisée, qu'elle soit située à l'alignement de la voie commune ou en limite séparative, elle devra impérativement respecter les prescriptions suivantes :

- Clôture non occultante et composée de panneaux rigides de teinte gris anthracite RAL 7016 de 1,20m de hauteur, sur plaque béton dépassant de 30cm maximum la trace du trottoir, l'ensemble ne dépassant pas 1,50m hors tout (cf photo1).

Ces clôtures seront systématiquement doublées de haies vives avec 2/3 d'arbustes persistants et 1/3 d'arbustes à feuillage caduc. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les sujets seront obligatoirement à choisir parmi les essences suivantes :

- Aubépine (Caduc)
- Noisetier (Caduc)
- Troène commun (Persistant)
- Pommier sauvage (Caduc)
- Prunelier (Caduc)
- Ilex aquifolium (Persistant)
- Pyracantha (Persistant)
- Cornouiller (Caduc)
- Amélanchier (Caduc)
- Érable champêtre (Caduc)
- Charme (Semi-persistant)
- Bourdaine (Caduc)
- Abélia grandiflora (persistant)
- Pittosporum (persistant)
- Eleagnus (persistant)



Photo 1 : Clôture en façade sur rue et en limite séparative

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX).

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Application du règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager (Zone AUX) complété des dispositions suivantes :

Dans le calcul des espaces de pleine terre, sont exclues toutes les surfaces des clôtures, des stationnements, et de l'emprise au sol des constructions.

Chaque lot, issu de la division des macrolot, devra respecter un minimum de 10% d'espace de pleine terre. Ceux-ci devront être planté à raison d'un arbre de haute-tige minimum pour 100m² d'espace de pleine terre.

Afin d'épaissir une trame verte espace commun du lotissement, les constructions implantées sur les macrolots 1 et 2 devront respecter un retrait minimum de 5m, respectivement par rapport aux limites Sud et Nord (zone hachurée en vert sur le plan technique des aménagements annexé PA.4b).

De la même manière, et afin de créer un écran visuel végétal avec la Route de Royan, ces mêmes constructions devront respecter un retrait minimum de 5m et 10m par rapports aux limites Est des macrolots 1 et 2 (zone hachurée en vert sur le plan technique des aménagements annexé PA.4b).

Ces retraits seront **exclusivement** dédiés aux espaces de pleine terre (stockage et dépôts rigoureusement interdits) et devront obligatoirement être planté d'arbres et d'arbustes (à minima 1 sujet pour 70m²) à choisir parmi les essences suivantes :

- Aubépine (Caduc)
- Noisetier (Caduc)
- Troène commun (Persistant)
- Pommier sauvage (Caduc)
- Prunelier (Caduc)
- Ilex aquifolium (Persistant)
- Pyracantha (Persistant)
- Cornouiller (Caduc)
- Amélanchier (Caduc)
- Érable champêtre (Caduc)
- Charme (Semi-persistant)
- Bourdaie (Caduc)
- Abélia grandiflora (persistant)
- Pittosporum (persistant)
- Eleagnus (persistant)

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de **9.660 m²**. Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE 1 – Méthode de calcul de dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

La présente méthode de calculs permet de déterminer, par chaque acquéreur de lot, le volume d'eau à stocker sur sa parcelle avant infiltration in-situ. Elle est basée sur la méthode des pluies qui s'appuie sur la courbe d'Intensité d'une pluie en la transformant en hauteur de pluie précipitée.

La pluie considérée dans cette note de calculs est de 6 minutes à 24 heures avec une période de retour **T = 50 ans**.

Coefficient de Montana pris en compte pour une période de retour de 50 ans (Statistiques sur la période 1992-2018 pour la Station de Royan-Medis) :

- a = 624
- b = -0.720

- Détermination de la surface active du projet:

	Surface (ha)	Coef de ruissellement Ca	Surface active Sa en h
Surface drainée : S	St		
Surface espaces verts	Sv	0,10	0,1 x Sv
Surface chemin non bitumé	Sb	0,70	0,7 x Sb
Surface minéralisée	Sm	0,90	0,9 x Sm
			Sa = 0,1xSv +0,7xSb + 0,9x Sm

Nota :

- . Les cases en jaune sont des données à renseigner
- . La surface drainée est la surface totale du lot objet du permis de construire
- . La surface minéralisée est la surface totalement imperméabilisée (toitures non stockantes, enrobés, ...)
- . La surface chemin non bitumé est la surface en caillou non revêtue

- Détermination du débit de fuite autorisé :

Perméabilité mesurée (m/s)	K
Surface d'infiltration (m²)	Si
Coefficient de sécurité	5
Débit de fuite autorisé (l/s)	$d = (K \times Si \times 1000) / 5$

Nota :

- . Les cases en jaune sont des données à renseigner
- . La perméabilité mesurée doit être déterminée par un professionnel qualifié

- Détermination du volume d'eau à stocker en fonction de la durée de la pluie :

Durée de la pluie (mn)	Volume ruisselé Vr en m3	Volume de fuite Vf en m3	Volume à stocker V en m3
6	Sa x 10 x 17,18	(d x 60 x 6)/1000	Vr - Vf
15	Sa x 10 x 22,20	(d x 60 x 15)/1000	Vr - Vf
30	Sa x 10 x 26,95	(d x 60 x 30)/1000	Vr - Vf
60	Sa x 10 x 32,73	(d x 60 x 60)/1000	Vr - Vf
120	Sa x 10 x 39,74	(d x 60 x 120)/1000	Vr - Vf
180	Sa x 10 x 44,52	(d x 60 x 180)/1000	Vr - Vf
240	Sa x 10 x 48,25	(d x 60 x 240)/1000	Vr - Vf
300	Sa x 10 x 51,36	(d x 60 x 300)/1000	Vr - Vf
360	Sa x 10 x 54,05	(d x 60 x 360)/1000	Vr - Vf
480	Sa x 10 x 58,58	(d x 60 x 480)/1000	Vr - Vf
600	Sa x 10 x 62,36	(d x 60 x 600)/1000	Vr - Vf
720	Sa x 10 x 65,63	(d x 60 x 720)/1000	Vr - Vf
840	Sa x 10 x 68,52	(d x 60 x 840)/1000	Vr - Vf
960	Sa x 10 x 71,13	(d x 60 x 960)/1000	Vr - Vf
1080	Sa x 10 x 73,52	(d x 60 x 1080)/1000	Vr - Vf
1200	Sa x 10 x 75,72	(d x 60 x 1200)/1000	Vr - Vf
1320	Sa x 10 x 77,77	(d x 60 x 1320)/1000	Vr - Vf
1440	Sa x 10 x 79,68	(d x 60 x 1440)/1000	Vr - Vf

Conclusion : Le volume à stocker avant infiltration in-situ est la valeur de $V = V_r - V_f$ la plus élevée.

Le stockage pourra être réalisé par l'intermédiaire de noue, en structure de voiries et parkings, en tranchées drainantes, en structure alvéolaires allégées,..., ou tout autre système.

RAPPELS :

- **Le calcul et les modalités de réalisation de ces solutions compensatoires feront partie intégrante des pièces du permis de construire et seront soumises à validation par le service instructeur.**
- **Chaque acquéreur devra faire appel à un professionnel qualifié pour déterminer les capacités d'infiltration de son terrain et la présence ou non de nappe**
- **Chaque acquéreur devra faire appel à un bureau d'études spécialisé pour le calcul et le projet de la solution compensatoire la plus adaptée à sa parcelle, selon la méthode de calcul définie ci-dessus**

Chapitre VII – Dispositions applicables en AUX

Caractère de la zone

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement d'activités économiques.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'habitat,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - dans les cas de constructions ou installations à destination d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
 - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUX,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°5 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôts ou bien à usage d'équipement sont admises à condition, dans le cas d'activités industrielles et/ou d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres. Toutefois, une largeur d'emprise moins importante est admise dans les cas suivants :
 - largeur minimale de 8 mètres pour les voies de niveau secondaire, ne participant pas à la desserte d'ensemble du site économique,
 - largeur minimale de 6 mètres pour les voies desservant uniquement des ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les orientations d'aménagement. En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
 - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
 - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
 - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

3 – Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

5 – Collecte des déchets

Dans les opérations nouvelles de 500 m² de surface de plancher ou plus, il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD145,
- en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

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

1/ Principe général :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

2/ Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une zone U ou AU du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel

2/ Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les éléments techniques ponctuels indispensables au bon fonctionnement d'une activité.

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

- Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...),
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m².

- Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

5/ Façades

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre, matériaux métalliques,...),

6/ Ouvrages annexes - dépôts de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Les citernes et toute installation similaire doivent être localisée, enterrées ou masquées de manière à ne pas être visibles depuis les voies d'entrée et de desserte principale de la zone.

7/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2/ Normes minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris professions libérales et équipements publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers :
2 places par tranche de 3 chambres
- Pour les constructions à destination de restaurant :
1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration

➤ Stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :
1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:
1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

3/ Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'une construction, la norme applicable est celle correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations ou avec les espaces verts collectifs.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Sauf impossibilité technique non imputable au constructeur ou aménageur, les terrains destinés à la construction d'activités et leurs aires de stationnements doivent être paysagés.
Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie du terrain concerné et aux contraintes propres à l'exercice de l'activité concernée.
- Les espaces suivants doivent être traités en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 3 mètres :
 - les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6,
 - les bandes de recul d'implantation depuis les limites séparatives, définies à l'article 7.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé