



Département du **Gard**  
Commune de **Vauvert**

# 2<sup>ème</sup> Modification simplifiée après 1<sup>ère</sup> Révision Plan Local d'Urbanisme

## dossier d'approbation

### NOTICE EXPLICATIVE



*2<sup>ème</sup> modification simplifiée après la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U  
approuvée par délibération du conseil municipal  
en date du 08 juillet 2019*

Jean Denat  
Maire de Vauvert  
30600 VAUVERT



2 <sup>ème</sup> modification simplifiée après 1 <sup>ère</sup> révision du PLU	21.02.2019	<i>néant</i>	08.07.2019
2 <sup>ème</sup> modification après 1 <sup>ère</sup> révision du PLU	25.06.2018		
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée après 1 <sup>ère</sup> révision du PLU	13.06.2017	<i>néant</i>	18.09.2017
1 <sup>ère</sup> modification après 1 <sup>ère</sup> révision du PLU	30.12.2013	<i>néant</i>	30.06.2014
2 <sup>ème</sup> révision du PLU	15.07.201		
1 <sup>ère</sup> révision du PLU	26.06.2008	29.06.2009	01.03.2010
4 <sup>ème</sup> révision du POS avec transformation en PLU	07.01.2002	24.07.2006	12.03.2007
<b>Procédure</b>	<b>prescrit</b>	<b>arrêté</b>	<b>approuvé</b>

# SOMMAIRE

<b>Pôle urbanisme</b>	_____	Erreur ! Signet non défini.
<b>2<sup>ème</sup> Modification simplifiée après 1<sup>ère</sup> Révision du PLU</b>	_____	Erreur ! Signet non défini.
<b>NOTICE EXPLICATIVE</b>	_____	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>1</b>	<b>Le cadre réglementaire</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Les orientations et les enjeux de la modification du PLU de Vauvert.</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Les motifs généraux de la procédure de modification du PLU.</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Les justifications du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU.</b>	<b>5</b>
2.2.1	Le projet ne relève pas de la procédure de révision.	5
2.2.2	Le projet ne relève pas de la procédure de modification de droit commun.	7
2.2.3	Le projet est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur et en cours de révision.	8
<b>3</b>	<b>Les modifications apportées</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Modification du rapport de présentation</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>Modification du règlement de la zone Ue.</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Modification du règlement du règlement de la zone IVAU</b>	<b>18</b>

La commune dotée d'un POS, a approuvé le 12 mars 2007 la 4<sup>ème</sup> révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce dossier de PLU a fait l'objet de deux révisions :

- la 1<sup>ère</sup> révision du PLU, en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, a pour objet d'intégrer pleinement les directives du SCoT du Sud Gard et de prendre en compte les réalités économiques du territoire vauverdois,
- la 2<sup>ème</sup> révision, prescrite le 15 juillet 2010, en cours d'élaboration, a pour ambition de prendre en compte le futur Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), adopté le 04 avril 2014.

Par ailleurs, le document d'urbanisme a également fait l'objet de :

- une 1<sup>ère</sup> modification après 1<sup>ère</sup> révision approuvée le 30 juin 2014 relative à une modification d'emplacement réservé,
- une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée après 1<sup>ère</sup> révision approuvée le 18 septembre 2017 relative à une modification d'emplacement réservé,
- une 2<sup>ème</sup> modification après 1<sup>ère</sup> révision prescrite le 22 août 2018 en vue de l'intégration d'une orientation d'aménagement programmée, secteur Moulin de l'Aure.

La présente modification simplifiée a été prescrite par arrêté du maire n° 2019/02/319, en date du 11 février 2019.

Le 21 février 2019, le conseil municipal a acté la prescription et a défini les modalités de mise à disposition du présent dossier.

Dans un premier temps, vous trouverez, dans la présente note, le cadre réglementaire, dans un second temps, les orientations et les enjeux de la modification du PLU de Vauvert et dans un troisième temps les modifications apportées aux pièces du PLU

## **I Le cadre réglementaire**

L'article L153-45 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

Le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que le projet ne relève ni du champ d'application de la révision ni de celui de la modification de droit commun. La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée par le Maire. Le conseil municipal définit les modalités de concertation pour la mise à disposition du projet de modification simplifiée conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée a été transmis au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) définies par les articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, préalablement à sa mise à disposition au public, conformément aux dispositions des articles L153-40 et L153-47 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier mis à disposition du public contient :

- le présent document nommé « Note de présentation »,
- le règlement du PLU modifié.

Il sera complété des éventuels retours des Personnes Publiques Associées (PPA).

## **2 Les orientations et les enjeux de la modification du PLU de Vauvert.**

### **2.1 Les motifs généraux de la procédure de modification du PLU.**

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire et de répondre aux besoins de la population.

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, aussi dite de manière abrégée « loi de transition énergétique » ou « loi sur la transition énergétique et pour la croissance verte » a prévu une programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE). Cette dernière a été publiée le 2 novembre 2016.

Fin 2016, la puissance du parc photovoltaïque français a atteint 7,1 GW. La PPE fixe un objectif de 10,2 GW pour 2018 et une fourchette pour 2023 où la capacité solaire devra être comprise entre 18,2 et 20,2 GW.

La commune de Vauvert est soucieuse de participer à la transition énergétique de la France. Elle souhaite être un acteur de la croissance verte et, à ce titre, désire élargir le champ d'implantation des panneaux photovoltaïques sur son territoire.

Par ailleurs, de nombreuses entreprises implantées dans la zone industrielle de Vauvert (zone Ue du PLU) ont émis le souhait de mettre en œuvre des ombrières photovoltaïques sur leur parking, des toitures solaires, ou bien encore d'implanter des panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses...

Consciente de l'enjeu, la commune souhaite étendre également cette opportunité, à la zone commerciale et artisanale en cours de réalisation dite ZAC « Côté Soleil » (zone IVAU du PLU) pour favoriser le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables sur des structures telles que des ombrières de parking.

L'accroissement de système de production d'énergies renouvelables ne doit, cependant, pas favoriser l'étalement urbain et s'effectuer au détriment du foncier actuellement disponible.

Le PLU en vigueur autorise uniquement les panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture. L'implantation en surimposition est interdite sur l'ensemble des zones.

Or, d'une part, cette règle limite l'implantation des panneaux photovoltaïques en toitures, d'autre part, l'implantation en intégration de la toiture ne correspond pas aux structures industrielles, commerciales et artisanales présentes et futures sur le territoire.

Aussi pour ces motifs, la commune souhaite modifier les règles relatives aux systèmes de production d'énergies renouvelables dans les zones urbaines dédiées à l'industrie et aux commerces.

Cette modification est aussi une opportunité pour réaffirmer le caractère des zones et clarifier le règlement de la zone pour assurer une meilleure application de la règle de droit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En effet, dans le règlement en vigueur, les contraintes architecturales ne correspondent pas aux logiques des activités industrielles, commerciales et artisanales. L'article 10 concernant les hauteurs comprend des règles relatives à des constructions destinées à de l'habitation.

Par ailleurs, de nombreuses infractions et détournements de biens industriels à destination d'habitation dans la zone Ue ont été constatés.

En outre, les activités devant s'implanter dans les zones industrielles, commerciales et artisanales ont des besoins en ouvrage public particulier. A ce titre, il est souhaitable de ne pas contraindre l'ensemble des constructions à destination de service public et non uniquement pour le service public ferroviaire.

En conséquence, afin de réaffirmer le caractère et la vocation des zones industrielles, commerciales et artisanales, la modification du PLU a pour objectif de clarifier le règlement de ces zones en toilettant les règles contraires à la vocation de la zone.

## **2.2 Les justifications du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU.**

Le projet ne relève ni de la procédure de révision (2.2.1) ni de la procédure de modification classique (2.2.2). A ce titre, la procédure de modification simplifiée peut être retenue.

### **2.2.1 Le projet ne relève pas de la procédure de révision.**

La procédure de révision, prévue à l'article L151-31 du code de l'urbanisme doit être retenue dès lors que la commune décide :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part

de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

- **Le projet est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne lui porte pas atteinte.**

Dans son orientation 6, le PADD prévoit l'amélioration de la forme urbaine et de la qualité de vie. La modification du règlement permettra de développer les énergies renouvelables, et de facto, induire l'utilisation des énergies fossiles ce qui tend à améliorer la qualité de vie sur le territoire.

*Le projet de modification ne prévoit aucune disposition contraire au PADD.*

- **Le projet ne porte pas atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers.**

Le projet de modification du PLU porte uniquement sur les secteurs déjà urbanisés en zone urbaine du PLU à destination de commerces, d'artisanat et d'industrie. La zone Ue du PLU est grandement urbanisée. L'aménagement de la zone IVAU est organisé par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la première tranche à destination des commerces est déjà réalisée. Les travaux de la seconde tranche sont en cours.

*En conséquence, les espaces agricoles, naturels et forestiers ne sont ni concernés, ni impactés par les modifications apportées au règlement des zones Ue et IVAU.*

- **Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage.**

Les secteurs du territoire concernés par la modification du PLU sont, d'une part, déjà urbanisés et d'autre part, non concernés par une protection particulière de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, EBC, TVB,...) comme le démontre la carte jointe en annexe I.

Le paysage ne sera pas impacté par les modifications réglementaires puisqu'elles ont vocation à assurer l'implantation d'installation de production d'énergie sur des bâtiments existants et à venir à vocation industrielle, commerciale et artisanale dans les zones afférentes.

En outre, l'insertion paysagère de tout nouveau bâtiment est vérifiée dans le cadre de l'instruction de tout permis de construire.

Par ailleurs, les modifications du règlement n'ont pas pour risque d'engendrer des nuisances.

*En conséquence, le projet ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage.*

Le projet ne génère aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, de porter atteinte au PADD et aux espaces naturels et agricoles.

*En conséquence, il ne relève pas de la révision du PLU.*

### **2.2.2 Le projet ne relève pas de la procédure de modification de droit commun.**

La modification de droit commun, conformément aux articles L153-41 et L153-36 du code de l'urbanisme, concerne uniquement les cas suivants :

- la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme,
  - la diminution des possibilités de construire ;
  - la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- **Le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction.**

Les modifications réglementaires apportées n'ont pas vocation à accroître les possibilités de construction. Elles ont pour objectif :

- de faciliter l'implantation de systèmes de production d'une part, sur les bâtiments existants et d'autre part, sur les futurs bâtiments dont les règles actuelles autorisent leur implantation dans les zones concernées,
- de réduire les contraintes architecturales pour les structures industrielles et commerciales tout en conservant le gabarit induit par l'application des différents articles du PLU,
- de réduire les contraintes de prospects de construction à destination de service public sur les zones,
- de clarifier l'implantation des logements de gardiennage et de surveillance dans la zone.

*En conséquence, le projet de règlement des zones Ue et IVAU n'entraîne pas une majoration ou une diminution des droits à construire.*

- **Le projet ne diminue pas les possibilités de construire.**

Comme indiqué précédemment, les modifications réglementaires ne portent pas sur les règles déterminant les droits à construire.

Les modifications apportées relatives au logement de gardiennage n'ont pas vocation à supprimer ce droit mais bien à le redéfinir au regard de l'utilisation qui en est faite à ce jour.

En effet, actuellement, de nombreux locaux de gardiennage ont été investis en logement par des familles et ce sans autorisation d'urbanisme.

Aussi, il apparaît indispensable de réaffirmer la possibilité d'avoir un logement de gardiennage ou de surveillance sur le lieu d'une activité industrielle tout en conditionnant leur création pour limiter l'implantation de famille en zone industrielle.

*En conséquence, le projet n'a pas pour objectif de diminuer les possibilités de construire dans les zones concernées.*

- **Le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

Le projet a pour objet la modification du règlement et non du périmètre de zone.

*De fait, il n'a pas pour vocation de porter atteinte à la surface des zones à urbaniser.*

Les modifications envisagées n'entraînent ni d'évolution des droits à construire ni de réduction des surfaces de zone urbaine ou à urbaniser.

*Le projet ne relève pas de la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.*

**Le projet relève donc de la procédure de modification simplifiée du PLU conformément aux dispositions des articles L153-41 et L153-36 du code de l'urbanisme.**

### **2.3 Le projet est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur et en cours de révision.**

Le SCoT Sud Gard approuvé le 7 juin 2007, a pour 2<sup>ème</sup> orientation générale, la valorisation des ressources propres du territoire. A ce titre, le Document d'Orientations Générales (DOG), dans le 2-3 de l'orientation « Développer de nouvelles filières à partir des ressources et des potentialités du territoire », prévoit que les documents d'urbanisme devront faciliter les installations visant à produire des énergies renouvelables (dont l'énergie solaire) en veillant à leur intégration dans les sites, au respect des milieux et à la prévention des risques.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent faciliter l'utilisation de ces énergies renouvelables dans les constructions et équipements publics notamment en favorisant les innovations techniques.

En outre, le SCoT Sud Gard est actuellement en cours de révision. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans le 3.4 de son Axe I. « Un territoire de ressources » prône la promotion de la sobriété énergétique.

Dans sa version du 6 juillet 2018, le Document d'Orientations et d'Objectifs (D2O) du SCoT, en cours de révision, traduit cette idée dans une orientation « A.8. AMORCER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET PROMOUVOIR LA SOBRIETE ENERGETIQUE ». Comme le précise cette orientation, « le développement du territoire doit se faire dans le respect des ressources locales, notamment à travers une mutation du modèle énergétique qui doit comprendre la réduction de la consommation d'énergies fossiles et le développement et la valorisation des énergies renouvelables ».

Les prescriptions générales associées à cette orientation et relatives aux énergies renouvelables sont les suivantes :

« (...) afin de valoriser et développer les énergies renouvelables et de récupération, il s'agit, par ordre de priorité :

1. De valoriser les potentiels locaux de production d'énergies renouvelables et de récupération (méthanisation, biomasse, solaire, éolien, récupération de chaleur...), si leur installation respecte l'environnement local et ses enjeux (paysager, patrimonial, écologique, agricole, humain...) ;

2. **De valoriser en priorité** et dès que possible **les espaces et interstices** (toitures des bâtiments, dont hangar agricole, les parkings, les écrans acoustiques le long des infrastructures, les toitures terrasses, notamment des zones commerciales, des délaissés ou autres espaces dégradés ou SCoT Sud Gard / D2O V6 / Juillet 2018 artificialisés) **pouvant accueillir des installations produisant des énergies renouvelables ou autre technologie innovante ;**



3. Les nouveaux équipements (publics, et commerciaux notamment) devront tous être équipés d'un dispositif de production d'énergie renouvelable. Les anciens édifices pourront également en prévoir, lors de réparations ou réhabilitations (sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de bâtiments situés en secteurs classés).

4. **D'autoriser, les équipements de production d'énergie renouvelable sous réserve de préserver les secteurs paysagers sensibles et de la prise en compte des dispositions relatives aux espaces agricoles (cf. partie A4) et à la trame verte et bleue (cf. partie A1) ; (...).**

5. De définir, au niveau communal, les secteurs où l'urbanisation est conditionnée à des dispositifs de performance énergétiques renforcés comme sont, par exemple, les éco-quartiers. »

En l'espèce, l'objet de la modification vise à faciliter les installations de systèmes de production d'énergie dans les zones déjà urbanisées, à destination d'industrie et de commerce. Les secteurs concernés par la modification de PLU ne relèvent pas de la Trame Verte et Bleue (TVB) ni des espaces agricoles. Le projet de modification respecte les milieux et les sites et ne tend pas à accroître les risques connus sur les zones concernées.

Le projet répond aux prescriptions générales n°2 et n°4 (cf. supra) tout en respectant les parties A1 et A4 du D2O.

*En conséquence, le projet de modification est conforme au SCoT en vigueur et à l'orientation A.8 du D2O du SCoT en cours de révision.*

## **2.4 Le projet est conforme au Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Petite Camargue**

Le projet du PCAET de Petite Camargue validé en décembre 2018 a pour 3<sup>ème</sup> ambition de valoriser les gisements d'énergies renouvelables du territoire en tenant compte des enjeux environnementaux et en privilégiant les acteurs locaux. A ce titre, il prévoit que soit facilité le développement du solaire photovoltaïque par les entreprises du territoire tout en limitant le développement de centrales photovoltaïque au sol, consommatrices de foncier.

En l'espèce, l'objet de la modification vise à faciliter les installations de systèmes de production d'énergie dans les zones déjà urbanisées, à destination d'industrie et de commerce sans permettre de centrale photovoltaïque au sol.

*En conséquence, le projet de modification est conforme au PCAET de Petite Camargue et à l'ambition n°3.*

## **3 Les modifications apportées**

Les modifications envisagées portent sur le règlement des zones Ue et IVAU.

Seules sont modifiées les pièces constituant le règlement et le rapport de présentation. Une réflexion à l'échelle du territoire communal sur les systèmes de production d'énergies renouvelables s'effectuera dans le cadre d'une future révision du PLU.

A ce titre, les pages n°192, 207 et 208 du rapport de présentation et n°32 à 37 de la zone Ue, et les pages n° 78 à 83 de la zone IVAU sont modifiées comme suit.

### 3.1 Modification du rapport de présentation

Page du rapport en vigueur	Texte en vigueur	Texte proposé	Explications des modifications proposées
192	<p><u>Zone Ue :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine aérée réservée aux activités industrielle, commerciales et artisanales. Son zonage a été légèrement amputé d'une surface de 22 907 m<sup>2</sup> représentant 5 parcelles qui dans le cadre de cette révision seront classées en zone VAU. Cette modification a pour objet de relier les deux espaces distincts de la zone VAU ce qui assurera une cohérence de cette dernière notamment dans le cadre de la réalisation de ses équipements de voirie et de réseaux. Son règlement en revanche demeure identique à celui figurant déjà dans le PLU objet de la révision. Seules les dispositions afférentes aux constructions à usage d'habitation justifiées par la nécessité de gardiennage des installations présentes sont légèrement modifiées pour porter la surface maximale de SHON autorisée de 80 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup>. Cette augmentation est motivée par la volonté de pouvoir offrir au gardien de telles installations un confort de vie tout en préservant la destination de la zone qui doit restée industrielle. Dans le même sens, l'obligation d'accoler la construction à usage d'habitation aux bâtiments d'activité est introduite, ce qui assure que ces constructions demeurent strictement liées et nécessaires à l'activité et au gardiennage.</p>	<p><u>Zone Ue :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine aérée réservée aux activités industrielles, <del>commerciales et</del> artisanales. Son zonage a été légèrement amputé d'une surface de 22 907 m<sup>2</sup> représentant 5 parcelles qui dans le cadre de cette révision seront classées en zone VAU. Cette modification a pour objet de relier les deux espaces distincts de la zone VAU ce qui assurera une cohérence de cette dernière notamment dans le cadre de la réalisation de ses équipements de voirie et de réseaux. Son règlement en revanche demeure identique à celui figurant déjà dans le PLU objet de la révision. Seules les dispositions afférentes aux constructions à usage d'habitation justifiées par la nécessité de gardiennage des installations présentes sont légèrement modifiées pour porter la surface maximale de SHON autorisée de 80 m<sup>2</sup> à <del>100</del> 60 m<sup>2</sup>. Cette diminution est motivée par la volonté, dans une zone concentrant des activités avec des risques technologiques, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantir la destination de la zone industrielle,</li> <li>• limiter les changements de destination irréguliers et effectués sans autorisation d'urbanisme,</li> </ul> <p>tout en offrant une surface de logement de surveillance et de gardiennage assurant un confort de vie.</p> <p><del>augmentation est motivée par la volonté de pouvoir offrir au gardien de telles installations un confort de vie tout en préservant la destination de la zone qui doit restée industrielle.</del> Dans le même sens, l'obligation d'intégrer les locaux à usage d'habitation dans le bâtiment d'activités dont elle constitue l'accessoire <del>d'accoler la construction à usage d'habitation aux bâtiments d'activité</del> est introduite, ce qui assure que ces constructions demeurent strictement liées et nécessaires à l'activité et au gardiennage.</p>	<p>Il apparaît qu'actuellement de nombreuses constructions font l'objet de changement de destination au profit d'habitation. Ceci s'effectue sans autorisation d'urbanisme et sans pouvoir être régularisé. Or la zone Ue est bien une zone industrielle et artisanale concentrant des activités économiques avec des risques technologiques. A ce titre, les règles proposées de surface maximale et d'intégration dans le cadre bâti ont la volonté d'empêcher ces pratiques entraînant des apports de population dans une zone non adaptée.</p>
207	<p>Articles 9</p> <p>En zones U, l'article 9 des zones Ub, Ue, IVAU, VAU fait l'objet d'une réglementation. Il s'agit en l'occurrence de limiter les possibilités d'imperméabilisation des sols dans une zone où l'emprise au sol des bâtiments d'activités est souvent importante ; ceci afin de contrôler les incidences en matière de ruissellement des eaux pluviales mais aussi de conférer une harmonie intrinsèque à chacune des morphologies concernées par ces zones.</p> <p>De même, l'emprise au sol des constructions autorisées dans les zones IIAU et le secteur du Roc des Poulets Ud, est-elle réglementée pour deux raisons au moins : un objectif de volumétrie, et un objectif de limitation du ruissellement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Articles 9</p> <p>En zones U, l'article 9 des zones Ub, Ue, <del>IVAU</del>, VAU fait l'objet d'une réglementation. Il s'agit en l'occurrence de limiter les possibilités d'imperméabilisation des sols dans une zone où l'emprise au sol des bâtiments d'activités est souvent importante ; ceci afin de contrôler les incidences en matière de ruissellement des eaux pluviales mais aussi de conférer une harmonie intrinsèque à chacune des morphologies concernées par ces zones.</p> <p>De même, l'emprise au sol des constructions autorisées dans les zones IIAU et le secteur du Roc des Poulets Ud, est-elle réglementée pour deux raisons au moins : un objectif de volumétrie, et un objectif de limitation du ruissellement des eaux pluviales induit par l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Le rapport de présentation en vigueur fait état d'une réglementation de l'emprise en zone IVAU. Or, le règlement en vigueur ne régit pas l'emprise dans cette zone. Il est proposé de mettre en cohérence les règles et le rapport de présentation.</p>
208	<p>En zones IVAU et zone VAU, les C.O.S projetés doivent permettre la construction de bâtiments suffisants à l'activité après prise en compte de l'espace libre qu'il convient de conserver pour limiter l'écoulement des eaux pluviales. Toutefois, en zone IVAU, l'autorisation des extensions des constructions existantes jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de SHOB est supprimée en raison de son caractère contradictoire avec le programme</p>	<p>En <del>zones IVAU et</del> zone VAU, les C.O.S projetés doivent permettre la construction de bâtiments suffisants à l'activité après prise en compte de l'espace libre qu'il convient de conserver pour limiter l'écoulement des eaux pluviales. Toutefois, en zone IVAU, l'autorisation des extensions des constructions existantes jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de SHOB est supprimée en raison de son caractère contradictoire avec le programme d'aménagement retenu dans</p>	<p>Suite à la loi ALUR, l'article 14 ne s'applique plus. A ce titre, il est supprimé dans le règlement proposé.</p>

Page du rapport en vigueur	Texte en vigueur	Texte proposé	Explications des modifications proposées
	d'aménagement retenu dans la ZAC et avec le bon déroulement financier de l'opération. De même, en raison de la contrariété avec la destination de la zone VAU (industrielle), l'autorisation des extensions des habitations existantes jusqu'à 250 m <sup>2</sup> de SHOB est supprimée et seules les extensions de 30% maximum de la SHON existante sont permises.	la ZAC et avec le bon déroulement financier de l'opération. De même, en raison de la contrariété avec la destination de la zone VAU (industrielle), l'autorisation des extensions des habitations existantes jusqu'à 250 m <sup>2</sup> de SHOB est supprimée et seules les extensions de 30% maximum de la SHON existante sont permises.	

### 3.2 Modification du règlement de la zone Ue.

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><b>Caractère de la zone :</b></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine aérée réservée essentiellement destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un secteur <b>Ueri</b> correspondant à, autour des bâtiments et dépôts d'alcool existants constituant une zone à risque, un périmètre de sécurité où toute construction étrangère à l'activité à l'origine du risque est interdite. Les constructions liées à l'activité à l'origine du risque sont soumises aux dispositions de la zone Ue.</li> </ul> <p>Des secteurs notés « S1 et S2 » représentant des risques d'inondation « fort et moyen » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous.</p>	<p><b>Caractère de la zone :</b></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine aérée <del>réservée essentiellement</del> destinée principalement aux activités industrielles <del>et artisanales et commerciales</del> comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un secteur <b>Ueri</b> correspondant à, autour des bâtiments et dépôts d'alcool existants constituant une zone à risque, un périmètre de sécurité où toute construction étrangère à l'activité à l'origine du risque est interdite. Les constructions liées à l'activité à l'origine du risque sont soumises aux dispositions de la zone Ue.</li> </ul> <p>Des secteurs notés « S1 et S2 » représentant des risques d'inondation « fort et moyen » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous.</p>	<p><sup>1</sup> la zone Ue est destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales qui par les nuisances éventuellement générées ne peuvent trouver place dans le tissu urbain. Il importe de veiller à préserver cette spécialisation. Les modifications ont vocation à rappeler et clarifier le caractère de la zone.</p>
<p><b>ARTICLE Ue1</b> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,</li> <li>2/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,</li> <li>3/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,</li> <li>4/ les constructions nouvelles à usage d'habitat à l'exception de celles admises dans le cadre de l'article Ue2</li> <li>5/ toute construction nouvelle étrangère à l'activité à l'origine du risque dans le secteur Ueri,</li> <li>6/ les exploitations agricoles,</li> <li>7/ toute construction nouvelle destinée à l'habitat ou à un établissement recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 mètres de rayon inscrit au plan de zonage,</li> <li>8/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,</li> <li>9/ dans les secteurs S1 et S2, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre</li> </ol>	<p><b>ARTICLE Ue1</b> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,</li> <li>2/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,</li> <li>3/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,</li> <li>4/ les constructions nouvelles destinées principalement à l'habitat <sup>2</sup> <del>à l'exception de celles admises dans le cadre de l'article Ue2</del> exceptées celles autorisées à l'article 2 <sup>3</sup></li> <li>5/ toute construction nouvelle étrangère à l'activité à l'origine du risque dans le secteur Ueri,</li> <li>6/ les constructions destinées à l'exploitation agricole,</li> <li>7/ les constructions nouvelles destinées aux commerces <sup>4</sup>,</li> <li>8/ toute construction nouvelle destinée à l'habitat ou à un établissement recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 mètres de rayon inscrit au plan de zonage,</li> </ol>	<p><sup>2</sup> Le développement de l'habitat au sein de la zone aurait comme conséquence de concurrencer voire rendre impossible le développement d'activité générant un certain nombre de nuisances alors même que ceci constitue une des spécificités de la zone. Les modifications ont vocation à rappeler et clarifier le caractère de la zone.</p> <p><sup>3</sup> Modification demandée par le Préfet après consultation des PPA.</p> <p><sup>4</sup> La vocation de la zone n'est pas d'accueillir des constructions destinées principalement aux commerces. Les modifications ont vocation à rappeler et clarifier le caractère de la zone.</p>

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p>d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.</p> <p>10/ dans l'espace situé à <u>moins 20 mètres de l'axe</u> des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.</p>	<p>9/ les centrales éoliennes <del>et photovoltaïques</del><sup>5</sup>,</p> <p>10/ dans les secteurs S1 et S2, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.</p> <p>11/ dans l'espace situé à <u>moins 20 mètres de l'axe</u> des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.</p>	<p><sup>5</sup> Seules les centrales éoliennes sont strictement interdites, les centrales photovoltaïques sont autorisées et soumises à condition et à ce titre, réglementées à l'article 2.</p>
<p><b>ARTICLE Ue2</b> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><b><u>Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :</u></b></p> <p><b>- en secteur S1,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations</li> <li>• se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses</li> <li>• prévoir un calage des surfaces habitables au-dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)</li> <li>• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au-dessus du terrain naturel</li> </ul> <p><b>- en secteur S2,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)</li> <li>• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel</li> </ul> <p><b>et dans tous les secteurs inondables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits</li> <li>• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.</li> <li>• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.</li> </ul> <p><b><u>Sont autorisés dans la zone Ue :</u></b></p>	<p><b>ARTICLE Ue2</b> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><b><u>Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :</u></b></p> <p><b>- en secteur S1,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations</li> <li>• se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses</li> <li>• prévoir un calage des surfaces habitables au-dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)</li> <li>• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au-dessus du terrain naturel</li> </ul> <p><b>- en secteur S2,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)</li> <li>• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel</li> </ul> <p><b>et dans tous les secteurs inondables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits</li> <li>• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.</li> <li>• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.</li> </ul> <p><b><u>Sont autorisés sous condition dans la zone Ue :</u></b></p> <p><del>–les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat et le commerce compatibles avec les activités de la zone.–</del><sup>6</sup></p>	<p><sup>6</sup> Cet alinéa est inopérant dans cette zone voire il apparaît contraire de conditionner l'implantation de construction répondant à la vocation de la zone.</p>

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p>- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat et le commerce compatibles avec les activités de la zone.</p> <p>- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitat, existantes à la date d'approbation de l<sup>ère</sup> révision du PLU.</p> <p>- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.</p> <p>- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.</p> <p>- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.</p> <p>- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et sous réserve qu'elles soient accolées au bâtiment principal à usage d'activité</p> <p>- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.</p> <p>- les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.</p> <p>- sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.</p>	<p><del>- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitat, existantes à la date d'approbation de l<sup>ère</sup> révision du PLU.</del><sup>7</sup></p> <p>- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.</p> <p><del>l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.</del></p> <p><del>- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.</del><sup>8</sup></p> <p><del>- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et sous réserve qu'elles soient accolées au bâtiment principal à usage d'activité</del></p> <p>- les structures non-consommatrices d'électricité par elles-mêmes dotées de systèmes de production d'énergie posés ou intégrés à leur structure, qu'elles relèvent ou non de la définition de centrales sont autorisées :</p> <p>- dès lors qu'une activité industrielle ou artisanale est définie,</p> <p>- et dès lors que les systèmes de production d'énergie remplissent une fonction bien identifiée en complément de la production d'électricité (ombrière de parking, couverture de passage public ou de quai de gare, mur antibruit ...) <sup>9</sup></p> <p>Dans ce cas, le pétitionnaire devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, justifier que le système de production d'énergie est accessoire à son activité.</p> <p>- Les constructions destinées à l'habitation à condition <sup>10</sup> :</p> <p>- Qu'elles soient strictement liées et nécessaires au gardiennage ou à la surveillance du ou des constructions admises au sein de la zone,</p> <p>- Et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités dont elles constituent une destination accessoire,</p> <p>- Et que leur surface de plancher soit limitée à 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.</p> <p><del>les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.</del></p> <p><del>sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.</del></p>	<p><sup>7</sup> Au regard de la vocation de la zone, les constructions d'habitat (hors gardiennage et surveillance) n'ont pas vocation à perdurer notamment pour des questions de sécurité.</p> <p><sup>8</sup> La zone a vocation à accueillir les activités réglementées au titre des ICPE</p> <p><sup>9</sup> Au-delà des centrales photovoltaïques, il convient de permettre le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables diverses au sein de la zone, à condition que cette production soit accessoire à l'activité principale, et qu'elle vienne en complément de la construction dont la fonction est directement liée à l'activité industrielle ou artisanale.</p> <p>Ces conditions ont pour objectif de verrouiller les projets afin de ne pas développer de centrales photovoltaïques au sol qui sont consommatrices de foncier et qui favorisent l'étalement urbain.</p> <p><sup>10</sup> Le développement de l'habitat est contraire à la destination de la zone. La zone Ue est principalement destinée à l'accueil d'activités susceptibles de générer des nuisances contraires au développement des zones d'habitat. Il serait, dès lors, incohérent d'autoriser le développement de l'habitat au sein de la zone. Il se peut, cependant, que pour des raisons de sécurité le développement d'un local de gardiennage soit nécessaire. Les présentes dispositions veillent à le permettre.</p>
<p><b>ARTICLE Ue 3</b> LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<p><b>ARTICLE Ue 3</b> LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p>Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.</p> <p>Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies se terminant en impasse seront limitées à 100 m de longueur et devront présenter une largeur minimale de 7 m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>L'accès au logement de fonction et l'accès principal de l'entreprise devront être communs depuis la voie publique.</p> <p>Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur la RD56.</p>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.</p> <p>Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies se terminant en impasse seront limitées à 100 m de longueur et devront présenter une largeur minimale de 7 m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>L'accès au <del>logement de fonction</del> local de gardiennage et/ou de surveillance <sup>11</sup> et l'accès principal de l'entreprise devront être communs depuis la voie publique.</p> <p>Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur la RD56.</p>	<p><sup>11</sup> cf. supra n° 10</p>
<p><b>ARTICLE Ue 4</b> LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p> <p><u>Eau potable</u> :</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de capacité et caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>Eaux usées</u> :</p> <p>Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.</p> <p><u>Electricité et téléphone</u> :</p> <p>Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.</p> <p><u>Défense Incendie</u> :</p> <p>La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 4</b> LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p> <p><u>Eau potable</u> :</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de capacité et caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>Eaux usées</u> :</p> <p>Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.</p> <p><u>Electricité et téléphone</u> :</p> <p>Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.</p> <p><u>Défense Incendie</u> :</p> <p>La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.</p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><b>ARTICLE Ue 5</b> SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p> <p>Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 5</b> SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p> <p>Non réglementé.</p>	
<p><b>ARTICLE Ue 6</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins de 12 m de l'axe des voies.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 6</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins de 12 m de l'axe des voies.  Les éléments techniques des <del>dispositifs</del> systèmes <sup>12</sup> de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects. <sup>13</sup></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires <del>au fonctionnement du</del> au service public <del>ferroviaire</del>.<sup>14</sup></p>	<p><sup>12</sup> Modification proposée par la CCPC après consultation des PPA.  <sup>13</sup> Cette règle a pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables dans l'architecture des bâtiments (bardage, verrière, pare-soleil de fenêtre en photovoltaïque). Le fait de ne pas préciser le type de système de production d'énergies renouvelables permet la prise en compte de futur système non connu à ce jour.  <sup>14</sup> La zone industrielle nécessite des équipements, constructions et ouvrages publics particuliers, aussi il est important de favoriser l'implantation de telles constructions destinées au service public.</p>
<p><b>ARTICLE Ue 7</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 5 mètres.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 7</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 5 mètres.  Les éléments techniques des <del>dispositifs</del> systèmes <sup>12</sup> de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects. <sup>13</sup></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires <del>au fonctionnement du</del> au service public <del>ferroviaire</del>.<sup>14</sup></p>	
<p><b>ARTICLE Ue 8</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 8</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.  Les éléments techniques des <del>dispositifs</del> systèmes <sup>12</sup> de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects. <sup>13</sup></p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires <del>au fonctionnement du</del> au service public <del>ferroviaire</del>.<sup>14</sup></p>	
<p><b>ARTICLE Ue 9</b> EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol de la zone est fixé à 0,70.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 9</b> EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol de la zone est fixé à 0,70.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires <del>au fonctionnement du</del> au service public <del>ferroviaire</del> ainsi qu'aux éléments de <del>dispositif</del> systèmes <sup>12</sup> de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils constituent un élément architectural de la construction (pare-soleil photovoltaïque).  <sup>11</sup></p>	



Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><b>ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitat.</li> <li>- 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage pour les constructions destinées à l'artisanat et/ou au commerce.</li> <li>- 20 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'industrie.</li> </ul> <p>. Le dépassement de la hauteur maximale ne sera autorisé que dans le cas de dépassement résultant d'éléments techniques liés à l'activité tels que : antennes, tour réfrigérante, cheminée, cage d'ascenseur.</p> <p>. Les clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p>. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :</p> <p><del>— 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage pour les constructions destinées à l'habitat.</del>  <del>— 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage pour les constructions destinées à l'artisanat et/ou au commerce.</del>  - 20 m à l'égout du toit <sup>15</sup> <del>pour les constructions destinées à l'industrie.</del></p> <p><del>. Le dépassement de la hauteur maximale ne sera autorisé que dans le cas de dépassement résultant d'éléments techniques liés à l'activité tels que : antennes, tour réfrigérante, cheminée, cage d'ascenseur.</del>  Les éléments techniques liés à l'activité tels que les cheminées, les locaux d'ascenseur, les tours réfrigérantes, les antennes et les éléments techniques liés aux systèmes nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à l'égout du toit sous réserves du respect de l'article 11. <sup>16</sup></p> <p>. Les clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p>. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au <del>fonctionnement du</del> service public <del>ferroviaire</del>.</p>	<p><sup>15</sup> La zone étant exclusivement destinée à accueillir des bâtiments d'activités ayant des logiques fonctionnelles propres il n'y a pas lieu de différencier les hauteurs maximales selon les destinations.</p> <p><sup>16</sup> Cette réécriture de la règle a pour objectif de clarifier le propos et de préciser l'exclusion des dispositifs nécessaires pour l'utilisation d'énergies renouvelables dans le calcul de la hauteur. Cette précision a pour indiquer clairement la volonté de favoriser le développement de système de production d'énergies renouvelables.</p>
<p><b>ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p>Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.</p> <p>Les constructions visibles depuis la RD 56 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.</p> <p>Les aires de stationnements et de dépôts devront être obligatoirement végétalisés en limites séparatives.</p> <p>Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.</p> <p>Les antennes paraboliques <u>ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques</u> seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><del>Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).</del></p> <p><del>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.</del><sup>17</sup></p> <p>Les constructions visibles depuis la RD 56 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.</p> <p><del>Les aires de stationnements et de dépôts devront être obligatoirement végétalisés en limites séparatives.</del></p> <p><del>Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.</del></p> <p>Les antennes paraboliques <u>ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques</u> seront obligatoirement <del>intégrés et</del> installées sur les toitures.<sup>18</sup></p>	<p><sup>17</sup> La zone étant exclusivement destinée à accueillir des bâtiments d'activités ayant des logiques fonctionnelles propres et des contraintes architecturales spécifiques, il convient de libéraliser l'aspect extérieur des constructions.</p> <p><sup>18</sup> La formulation actuelle ne permet pas l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en surimposition de la toiture ou en tant qu'élément de la structure du bâti (bardage, verrières, gardes-corps et pare soleil en photovoltaïque). Cette formulation au regard des règles précédentes le permet.</p>

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><b>ARTICLE Ue 12</b> LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 12</b> LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p>	
<p><b>ARTICLE Ue 13</b> LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p>De façon à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités, les aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction et les aires de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige formant écran de verdure et être convenablement entretenues.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 13</b> LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p>De façon à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités, les aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction et les aires de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige formant écran de verdure et être convenablement entretenues.</p>	
<p><b>ARTICLE Ue 14</b> LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Non réglementé sauf en ce qui concerne les constructions destinées au gardiennage et à la gestion des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la SHON est limitée 100 m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p><b>ARTICLE Ue 14</b> LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p><del>Non réglementé sauf en ce qui concerne les constructions destinées au gardiennage et à la gestion des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la SHON est limitée 100 m<sup>2</sup> maximum.</del></p> <p><del>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</del><sup>19</sup></p>	<p><sup>19</sup> Suite à la loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol n'existe plus. A ce titre, il est inopérant de conserver le corps de cet article.</p>

### 3.3 Modification du règlement de la zone IVAU

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p><i>Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, commercial ou artisanal, soit dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</i></p>	<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p><i>Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, commercial ou artisanal, soit dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</i></p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,</p> <p>2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,</p> <p>3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et de maisons mobiles,</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,</p> <p>2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,</p> <p>3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et de maisons mobiles,</p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p>4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis dans le cadre de l'article IVAU 2 (entrepôts commerciaux),</p> <p>5/ les constructions et opérations d'ensemble destinées à l'habitat à l'exception des aménagements et extensions des constructions existantes admises dans le cadre de l'article IVAU 2,</p> <p>6/ les constructions à usage industriel, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,</p> <p>7/ les exploitations agricoles,</p> <p>8/ les centrales éoliennes et photovoltaïques.</p> <p>9/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.</p>	<p>4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis dans le cadre de l'article IVAU 2 (entrepôts commerciaux),</p> <p>5/ les constructions nouvelles destinées principalement à l'habitat <del>les constructions et opérations d'ensemble destinées à l'habitat à l'exception des aménagements et extensions des constructions existantes admises dans le cadre de l'article IVAU 2</del> <sup>1</sup> exceptées celles autorisées à l'article 2 <sup>2</sup>,</p> <p>6/ les constructions à usage industriel, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,</p> <p>7/ les constructions destinées à l'exploitations agricoles,</p> <p>8/ les centrales éoliennes <del>et photovoltaïques</del> <sup>3</sup>.</p> <p>9/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.</p>	<p><sup>1</sup> Le développement de l'habitat est contraire au caractère de la zone et il aurait comme conséquence de concurrencer voire de rendre impossible le développement d'activité générant un certain nombre de nuisances alors même que c'est une des spécificités de la zone.</p> <p><sup>2</sup> Modification demandée par le Préfet après consultation des PPA.</p> <p><sup>3</sup> Seules les centrales éoliennes sont strictement interdites. Les centrales photovoltaïques sont autorisées et soumises à conditions. Elles sont, à ce titre, réglementées à l'article 2.</p>
<p><b>ARTICLE IVAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Seules sont admises les occupations et utilisations du sol sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> <li>. de commerce et d'artisanat</li> <li>. de bureaux et de service</li> <li>. d'hôtels et d'équipements de loisirs liés à l'activité hôtelière</li> <li>. d'entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine.</li> </ul> </li> <li>- les habitations strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal à usage d'activités.</li> <li>- la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.</li> <li>- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.</li> <li>- l'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquides d'une capacité de plus de 8000 litres ainsi celle d'installations (spécialement ICPE) qui constituent, de par leur nature, une menace pour la qualité des eaux souterraines, ne sera autorisée qu'à plus de 200 m de la limite septentrionale de la zone avec le secteur Ak.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisées.</li> <li>- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du</li> </ul>	<p><b>ARTICLE IVAU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Seules sont admises les occupations et utilisations du sol sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> <li>. de commerce et d'artisanat</li> <li>. de bureaux et de service</li> <li>. d'hôtels et d'équipements de loisirs liés à l'activité hôtelière</li> <li>. d'entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine.</li> </ul> </li> <li><del>- les habitations strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal à usage d'activités.</del></li> <li>- Les constructions destinées à l'habitation à condition <sup>4</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles soient strictement liées et nécessaires au gardiennage ou à la surveillance du ou des constructions admises au sein de la zone,</li> <li>- Et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal à usage d'activités dont elles constituent une destination accessoire,</li> <li>- Et que leur surface de plancher soit limitée à 80 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup></li> </ul> </li> <li>- la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.</li> <li>- L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale, déclaration ou enregistrement conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.</li> <li>- l'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquides d'une capacité de plus de 8000 litres ainsi celle d'installations (spécialement ICPE) qui constituent, <del>de</del> par leur nature, une menace pour la qualité des eaux</li> </ul>	<p><sup>4</sup> Le développement de l'habitat est contraire à la destination de la zone. La zone IVAU est principalement destinée à l'accueil d'activité susceptible de générer des nuisances contraires au développement des zones d'habitats. Il serait dès lors incohérent d'autoriser le développement de l'habitat au sein de la zone. Il se peut cependant que pour des raisons de sécurité le développement d'un local de gardiennage soit nécessaire. Les présentes dispositions veillent à le permettre.</p> <p><sup>5</sup> 80m<sup>2</sup> est la surface plafond établie par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Côté Soleil » se situant en zone IVAU.</p>

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p>réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.</p>	<p>souterraines, ne sera autorisée qu'à plus de 200 m de la limite septentrionale de la zone avec le secteur Ak.</p> <p><del>— les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisées. <sup>6</sup></del></p> <p>- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.</p> <p>- les structures non-consommatrices d'électricité par elles-mêmes dotées de systèmes de production d'énergie posés ou intégrés à leur structure, qu'elles relèvent ou non de la définition de centrales sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dès lors qu'une activité industrielle ou artisanale est définie,</li> <li>- et dès lors que les systèmes de production d'énergie remplissent une fonction bien identifiée en complément de la production d'électricité (ombrière de parking, couverture de passage public ou de quai de gare, mur antibruit ...)<sup>6</sup></li> </ul>	<p><sup>6</sup> L'article 2 intervient pour régir uniquement les occupations et utilisations soumises à condition. Dès lors que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition, il n'y a pas lieu de le préciser au règlement.</p> <p><sup>7</sup> Au-delà des centrales photovoltaïques, il convient de permettre le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables diverses au sein de la zone, à condition que cette production soit accessoire à l'activité et qu'elle vienne en complément de construction dont la fonction est directement liée à l'activité commerciale ou artisanale.</p> <p>Ces conditions ont pour objectif de verrouiller les projets afin de ne pas développer de centrales photovoltaïques au sol qui sont consommatrices de foncier et qui favorisent l'étalement urbain.</p>
<p><b>ARTICLE IVAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.</p> <p>Accès :</p> <p>Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Tout accès direct sur la RD56 est interdit à l'exception des dispositions inscrites dans les plans de zonage.</p> <p>Voirie :</p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes. Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimum de 7m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.</p> <p>Accès :</p> <p>Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Tout accès direct sur la RD56 est interdit à l'exception des dispositions inscrites dans les plans de zonage.</p> <p>Voirie :</p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes. Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimum de 7m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><b>ARTICLE IVAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b></p> <p>Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).</p> <p><u>. Eau potable :</u></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>. Eaux usées :</u></p> <p>Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.</p> <p><u>. Eaux pluviales :</u></p> <p>Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.</p> <p>Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.</p> <p>Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).</p> <p><u>. Electricité et téléphone :</u></p> <p>Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques</p> <p>L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.</p> <p><u>Défense Incendie :</u></p> <p>La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b></p> <p>Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).</p> <p><u>. Eau potable :</u></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>. Eaux usées :</u></p> <p>Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.</p> <p><u>. Eaux pluviales :</u></p> <p>Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.</p> <p>Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.</p> <p>Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).</p> <p><u>. Electricité et téléphone :</u></p> <p>Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques</p> <p>L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.</p> <p><u>Défense Incendie :</u></p> <p>La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b></p> <p><b>Non réglementé.</b></p>	<p><b>ARTICLE IVAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Non réglementé.</p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p><b>ARTICLE IVAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.</p> <p>Cas particulier :</p> <p>RD 56, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 25 m.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.</p> <p>Cas particulier :</p> <p>RD 56, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 25 m.</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les bâtiments seront implantés en mitoyen avec les mesures coupe-feu correspondantes ou selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (H/2 minimum 5 mètres).</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les bâtiments seront implantés en mitoyen avec les mesures coupe-feu correspondantes ou selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (H/2 minimum 5 mètres).</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Non réglementé</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Non réglementé</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions, comptée au faitage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.</p> <p>En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions, comptée au faitage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.</p> <p>En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.</p> <p>Le dépassement de ces hauteurs maximales est interdit pour les annexes fonctionnelles de la construction telles que machineries d'ascenseur, cheminées,</p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<p>Le dépassement de ces hauteurs maximales est interdit pour les annexes fonctionnelles de la construction telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes... qui devront être obligatoirement occultées des perceptions rendues possibles depuis l'espace extérieur de la construction et intégrées dans l'enveloppe générale de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des constructions, comptée au faîtage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.</p> <p><u>Les clôtures :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.</p>	<p>antennes... qui devront être obligatoirement occultées des perceptions rendues possibles depuis l'espace extérieur de la construction et intégrées dans l'enveloppe générale de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des constructions, comptée au faîtage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.</p> <p><u>Les clôtures :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU I1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p>Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.</p> <p>Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.</p> <p>Les constructions visibles depuis la RD56 devront présenter une architecture soignée.</p> <p>Les abords des constructions perçus depuis la RD56 devront être aménagés. Ces aménagements devront notamment éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.</p> <p>Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.</p> <p>Les antennes paraboliques <u>ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques</u> seront obligatoirement intégrés et installées sur les toitures.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU I1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p>Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).</p> <p>Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.</p> <p>Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.</p> <p>Les constructions visibles depuis la RD56 devront présenter une architecture soignée.</p> <p>Les abords des constructions perçus depuis la RD56 devront être aménagés. Ces aménagements devront notamment éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.</p> <p>Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.</p> <p>Les antennes paraboliques <u>ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques</u> seront obligatoirement <del>intégrés et</del><sup>8</sup> installées sur les toitures.</p>	<p><sup>8</sup> La formulation actuelle ne permet pas l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en surimposition de la toiture. L'objectif est de pouvoir le permettre mais également ne pas contraindre leur implantation en toiture sur les bâtiments mais également en façade en tant que bardage, verrière, pare soleil etc...</p>
<p><b>ARTICLE IVAU I2 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.</p> <p><u>Il est exigé pour les activités :</u></p>	<p><b>ARTICLE IVAU I2 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.</p> <p><u>Il est exigé pour les activités :</u></p>	

Règlement en vigueur	Règlement proposé	Explications des modifications proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hôtels : une place de stationnement par chambre + une place de stationnement par tranche de 1 à 2 employés.</li> <li>- commerces : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>- artisanat: une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SHON + 2 places par logement de fonction</li> <li>- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul> <p><u>Modalités d'application :</u></p> <p>La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hôtels : une place de stationnement par chambre + une place de stationnement par tranche de 1 à 2 employés.</li> <li>- commerces : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>- artisanat : une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SHON + 2 places par logement de fonction</li> <li>- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul> <p><u>Modalités d'application :</u></p> <p>La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b></p> <p>Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, devront être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de doubles lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.</p> <p>Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.</p>	<p><b>ARTICLE IVAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b></p> <p>Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, devront être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.</p> <p>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de doubles lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.</p> <p>Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.</p>	
<p><b>ARTICLE IVAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p>Le COS de la zone IVAU est fixé à 0.40 sauf en ce qui concerne les habitations strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la SHON est limitée à 10 % de la SHOB des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m<sup>2</sup> de SHON. Les locaux à usages de logis de fonction devront être totalement intégrés en volumes aux bâtiments d'activités dont ils dépendent, sans créer de discordances architecturales.</p> <p>L'extension des activités non admises à l'article IVAU 1 existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.</p> <p>La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SHOB existante avant le sinistre.</p>	<p><del>Le COS de la zone IVAU est fixé à 0.40 sauf en ce qui concerne les habitations strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la SHON est limitée à 10 % de la SHOB des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m<sup>2</sup> de SHON. Les locaux à usages de logis de fonction devront être totalement intégrés en volumes aux bâtiments d'activités dont ils dépendent, sans créer de discordances architecturales.</del></p> <p><del>L'extension des activités non admises à l'article IVAU 1 existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.</del></p> <p><del>La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SHOB existante avant le sinistre. <sup>9</sup></del></p>	<p><sup>9</sup> Suite à la loi ALUR, le coefficient d'occupation du sol n'existe plus. A ce titre, il est inopérant de conserver le corps de cet article.</p>