

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement équipée et déjà occupée par des activités. Elle se compose de deux secteurs différents :

- le secteur AU xa qui englobe la zone artisanale de fait située le long de la route départementale 58,
- le secteur AU xb, qui correspond aux anciennes installations pyrotechniques, où l'objectif est de favoriser la reprise de l'activité, où l'objet de la réglementation est de permettre l'évolution du bâti dans le respect de l'environnement naturel.

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

###### ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés,

2 - SONT INTERDITES

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.

###### ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés, Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>e</sup> alinéa de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R421-17 d).

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Dans les secteurs AU xa :
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'entrepôts ou d'activités artisanales.
- Dans le secteur AU xb :

- Les constructions à usage d'activités industrielles classées ou non au titre de la loi du 16 juillet 1976, artisanales ou tertiaire, notamment celles liées au développement des activités pyrotechniques.
- Les équipements publics et l'ensemble des installations nécessaires à la vie de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

- **RISQUE D'INONDATION**

La carte des risques d'inondation délimite les zones submergées par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues (aléa faible à moyen), les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres (aléa fort) et les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau (aléa très fort).

En un point donné de la zone inondable ainsi déterminée, la hauteur de submersion est calculée par différence entre l'altitude des plus hautes eaux connues et l'altitude du terrain actuel (1999).

Dans toutes les zones soumises à des risques d'inondation (aléa faible à moyen, aléa fort, aléa très fort) ne sont admises que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, sous réserve des conditions ou interdictions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au-dessus du niveau atteint par les plus hautes eaux connues.
- Les plantations doivent être composées uniquement d'arbres de haute tige largement espacés. Les clôtures seront uniquement constituées par 3 ou 4 fils sur potelets.
- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Pour les projets d'ouvrages importants, susceptibles d'avoir un impact fort, une étude hydraulique pourra être demandée.
- **Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation dans lesquels l'aléa est fort ou très fort :**

Sont considérées comme soumises à un aléa fort, les zones submergées par une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 mètres. Sont considérées comme soumises à un aléa très fort, les zones submergées par plus de 2 mètres d'eau.
- Toutes constructions nouvelles sont interdites. Sont admises les extensions mesurées, dans la limite de 10m<sup>2</sup>, de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- Dans les secteurs d'aléa faible à moyen : (Sont considérés comme soumis à des aléas faibles à moyens les secteurs submergés par moins d'un mètre d'eau par les plus hautes eaux connues)

Peuvent de plus être admis, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveau, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée dans la limite de 20 % des constructions existantes et légalement autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUx.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice celui-ci devra avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise et moins de 50 mètres de longueur.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

#### CREATION DE VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour sans manœuvre.

*Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.*

*Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.*

### **ARTICLE AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra, *s'il est autorisé au titre du code de la santé publique*, être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). *Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Les eaux de toitures pourront cependant être récupérées et faire l'objet d'une utilisation pour les besoins de fonctionnement de l'entreprise.*

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### **3 - Desserte téléphonique et électrique**

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles de constructions groupées, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle de surface minimale.

### **ARTICLE AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AUx.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

La marge de reculement sera déterminée de la façon suivante :

- La distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AUx.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

#### **ARTICLE AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AUx.2.

#### **ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le bâti existant.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non. visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect. La propriété doit être entièrement clôturée tant à sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres pouvant être surmonté d'une partie grillagée d'une hauteur maximum de 0,80 mètres,
- soit de grillage ou barreaudage métallique d'une hauteur maximum de 2,80 m qui sera dans tous les cas doublée de plantations.

#### **ARTICLE AUx.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après.

Nombre d'emplacements

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### **ARTICLE AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123-1 7°.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\*

\*