

## ZONE AUx

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUx 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUx2.

#### **ARTICLE AUx 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les constructions sous réserve d'être directement liées à l'activité artisanale ou commerciale.

Les logements dans la mesure où ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, dans la limite de 1 logement par activité d'une superficie maximum de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme), et sous réserve d'être intégrés au bâtiment d'activité principal.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter le plan de prévention des risques et les périmètres de captages, ainsi que les prescriptions liées à ces documents et mentionnées dans les annexes du dossier de PLU.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUx 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères, au déneigement et au stockage de la neige.

#### Voiries :

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

En tout état de cause :

- la largeur des voies privées nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 6 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,
- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

### **ARTICLE AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

#### Assainissement:

##### Eaux résiduaires industrielles

Les eaux usées industrielles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, après épuration préalable, conformément aux instructions l'Arrêté ministériel du 2 février 1998. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la carte d'aptitudes des sols à l'assainissement individuel pourra être admis. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

##### Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### **ARTICLE AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

### **6-0 -Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci après ne trouveront pas à s'appliquer lorsque la construction envisagée porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant dans le prolongement des façades existantes à condition de ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant l'extension.

### **6-1 - Implantation**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions annexes de stationnement pourront être implantées à 3 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie à l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

En cas de cession de terrain nécessaire à l'élargissement de la voie, chaque construction devra respecter les reculs mentionnés ci-dessus par rapport au futur tracé.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

## **ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à 2 mètres.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLE AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

## **ARTICLE AUx 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

## **ARTICLE AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton...)

## **ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

### **Dispositions particulières :**

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Pour les façades, l'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité. Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront rester apparents (briques, carreaux de plâtre, parpaings, briques pleines, etc...). Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de coffrage, seulement si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

Les clôtures d'une hauteur de 2,00 m maximum doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées en fonction de la nature de l'activité (notamment pour des raisons de sécurité).

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Tout projet devra proposer un espace propreté adapté au système de collecte.

### **Environnement immédiat des constructions :**

Tout dépôt permanent de matériaux divers, gravats, merlonnage de terre est strictement interdit en façade visible depuis le domaine public.

### **Développement durable :**

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, en totalité ou partiellement. En tout état de cause, la commission d'urbanisme devra donner son accord.

## **ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

La superficie minimale nécessaire au stationnement d'un véhicule devra être adaptée à l'opération envisagée. En tout état de cause elle devra respecter les normes AFNOR en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'utilisation du sol.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place de stationnement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Les besoins en stationnement seront estimés sur la base suivante :

- Pour les établissements commerciaux  
Une étude spécifique devra être produite.
- Pour les équipements ouverts au public  
L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Les zones de stockage des véhicules de livraison devront être situées de manière à être peu visibles depuis la route départementale.

## **ARTICLE AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.