

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU4**

La zone AU4 correspond à la zone d'activités économiques et est composée de 3 secteurs en fonction du type d'activité autorisée ou interdite :

- Secteur AU4a : activités artisanales et commerciales
- Secteur AU4c : activités tertiaires et commerciales

Il existe un plan de prévention du risque inondation, dont certaines parties des zones AU4 sont concernées. Elles devront respecter les dispositions applicables du PPRI qui s'impose au règlement du PLU.

### **Article 1. AU4 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### 1. Dispositions applicables à tous les sous-secteurs

Les constructions liées :

- à l'habitation,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière ou

#### 2. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU4a

Les constructions liées :

- à l'hébergement hôtelier (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs).

#### 3. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU4c

Les constructions liées :

- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'industrie,
- aux commerces.

### **Article 2. AU4 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### 1. Rappels

L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Sont admises sous condition du respect des autres règles

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- Dans le secteur AU4a sont autorisées les constructions liées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales dans la mesure où il ne s'agit pas de commerces de moyenne ou grande distribution ou dont la superficie reste inférieure à 800 m<sup>2</sup>.
- Dans le sous-secteur AU4c sont autorisées les constructions liées aux activités tertiaires et commerciales.

Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.

### **Article 3. AU4 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Accès

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

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

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 et à permettre l'accès des véhicules de secours.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent desservir plus de 25 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article 4. AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

#### 2. Assainissement

##### ➤ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### ➤ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

### 3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

#### **Article 5. AU4 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Ensemble de la zone** : non réglementé.

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

#### **Article 6. AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1. Les constructions

Les constructions doivent être à 10,00 mètres minimum de recul par rapport à l'axe de la RD13 et à 5,00 mètres minimum par rapport aux autres voies, toutefois des caractéristiques différentes peuvent être autorisées dans le cadre de projet d'ensemble.

#### **Article 7. AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 1. Les constructions

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres.

##### 2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

#### **Article 8. AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Dans le secteur AU4c : La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 6 m.

Dans les secteurs AU4a : cette distance peut être ramenée à 4 m.

#### **Article 9. AU4 – EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

#### **Article 10. AU4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres. Une surélévation est autorisée dans les secteurs AU4a limitée aux conditions techniques d'implantation des installations liées à l'exploitation des activités économiques autorisées.

## **Article 11. AU4 – ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Les toitures

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées, dans la mesure où elles s'insèrent parfaitement dans le paysage environnant. Elles sont toutefois exclues dans la zone AU4c. Les toitures pentues devront avoir des pentes comprises entre 30 et 35%.

### 2. Les façades

Les bardages sont autorisés sauf pour le secteur AU4c pour lequel les matériaux de construction doivent être ceux utilisés normalement en zones urbaines.

Pour le secteur AU4c : les façades doivent être en pierres ou revêtements pierres ou crépies dans des teintes semblables à celles utilisées dans les zones U. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.

D'une manière générale, les constructions dans le secteur AU4c doivent avoir l'aspect des constructions des zones U.

### 3. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

### 4. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites.

### 5. Polychromie

Les constructions devront respecter le nuancier « secteur d'activité » déposé en mairie après accord de celle-ci.

### 6. Les clôtures

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage.

## **Article 12. AU4 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
  - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.
- Pour les activités artisanales, une surface de stationnement au moins égale à 40% de l'emprise au sol de la construction.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

#### Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme

### **Article 13. AU4 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

10% de superficie au sol doivent être plantées. Un arbre pour six places de parking et un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Le long des limites séparatives entre les différents secteurs de la zone AU4 et des autres zones U ou A et en limite de la RD13, il est exigé une haie d'arbres de hautes tiges pour constituer un écran visuel.

Ces plantations devront faire l'objet d'un plan paysager intégré à la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage.

#### 1. Éléments protégés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en AU4a

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogoratoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

### **Article 14. AU4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le COS maximum est fixé à :

- 0,50 dans les secteurs AU4a
- 0,40 dans le secteur AU4c