



Chapitre IV – Dispositions applicables en AUX

Caractère de la zone

Les **zones AUX** comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation aux abords de la RD28 et de l'échangeur de l'A63 sur la zone industrielle d'Arriet ainsi que le long de la voie communale 11 au lieu-dit Pignon, afin de permettre le développement d'activités économiques de type artisanal, industriel ou commercial.

Ces zones sont positionnées de façon à :

- regrouper les activités liées à l'exploitation du bois et à ses dérivés dans un secteur éloigné des zones urbaines afin de limiter les nuisances,
- constituer une réserve foncière suffisante aux projets communaux ou intercommunaux sur la zone d'Arriet.

Le **secteur AUx1** correspond au site d'implantation de la future station d'épuration.

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles définies au Code de l'Urbanisme :
 - les constructions à destination d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
 - les constructions à destination industrielle, sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - les constructions à destination d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - les constructions à destination de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - les constructions à destination de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - les constructions à destination d'exploitation agricole,
 - les constructions à destination d'exploitation forestière,
- Les travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol définis au Code de l'Urbanisme :
 - les terrains de camping,
 - les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
 - les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, golf,
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,
 - les aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'industrie à condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient à la fois :
 - . liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (surveillance, gardiennage, ...)
 - . d'une Surface de Plancher maximum de 70m²,
 - . réalisées en même temps ou postérieurement au bâtiment d'activité et incluses à celui-ci,



. qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
 — La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitat, existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la Surface de Plancher totale n'excède pas 140m².

— Les constructions et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et, pour celles dans la zone de bruit, qu'elles présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, précisé par l'arrêté du 5 mai 1995.

— Les constructions, dépôts et installations, y compris classées, sur le domaine public autoroutier relatif à l'A64 à condition que ceux-ci soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

— Les affouillements et exhaussements des sols désignés aux articles 421-20 et 421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :

- ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans les secteurs soumis à l'aléa d'incendie de forêt :

— Les installations de stockage de produits inflammables tels que les cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situées à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1.000 litres maximum de fioul.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions minimales suivantes devront être respectées :

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plateforme : 12 m.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe).

4 - Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



5 – Pour les opérations s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, chaque opération devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans son périmètre.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

7 - Les pistes permettant l'accès au massif forestier, tant pour l'exploitation forestière que pour la défense des forêts contre l'incendie, devront être prises en compte dans l'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Dans les secteurs soumis à l'aléa d'incendie de forêt, le terrain d'assiette du projet doit être desservi par un point d'eau normalisé, distinct des points d'eau potable, selon les prescriptions émises par le SDIS (cf pièce n°7.1 Note technique)

2 – Assainissement des eaux usées

En présence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public : une convention de raccordement sera établie en tenant compte des caractéristiques des rejets.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Une autorisation du gestionnaire du fossé exutoire sera demandée pour l'évacuation des eaux usées traitées.

3 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements et ouvrages nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales issues des terrains d'assiette des projets sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les eaux pluviales issues des autres surfaces imperméabilisées peuvent être, soit infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit rejetées au réseau collectif public ou privé existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.



Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), en intégrant les objectifs de traitement préalable nécessaire à la préservation de la qualité de l'eau des milieux récepteurs, conformément à la réglementation en vigueur, et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les branchements au réseau pluvial public sont soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Les réseaux devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Les ouvrages connexes (transformateurs,...) seront, dans la mesure du possible, intégrés au bâtiment ou rendus invisibles depuis les emprises publiques.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

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

1 – Recul des constructions en agglomération

- 10 m de l'alignement existant ou à créer des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme à la date d'approbation de celui-ci, et sous réserve de ne pas diminuer encore ce recul,
- b) dans le cas de lotissements et sur proposition d'une composition d'ensemble,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées,
- e) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Recul des constructions en dehors de l'agglomération

L'implantation de nouvelles constructions le long de l'A63 doit respecter, dans les espaces déjà urbanisés (ne relevant pas de l'application de l'article L111.1.4), un recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie de 50 m au moins pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a) Hors des secteurs soumis à l'aléa d'incendie de forêt, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

b) Dans les autres cas, les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à :



- 5 m par rapport aux limites séparatives avec des terrains non boisés,
- 12 m par rapport aux limites séparatives avec des terrains boisés et notamment en zone de contact entre les espaces urbanisés et les zones d'aléas.

c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises:

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec une distance minimale de 5 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

Zone industrielle d'Arriet : la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m,

La zone d'activités artisanales de Pignon : la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (cheminées, conduits de ventilation, tour d'élévation de silo, ...)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect général des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.



2. Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les façades visibles depuis les voiries devront être soignées pour préserver la qualité d'image de la commune.

3 - Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

4. Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage horizontal métallique : gris et couleurs neutres,
- maçonnerie : enduits tons pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

5 - Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

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

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

6 - Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

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

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.

7 - Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

La limitation de hauteur de clôture peut être toutefois dépassée, sans pouvoir excéder 2,5 m de haut, le long du domaine public autoroutier afin d'assurer la sécurité des usagers de l'autoroute vis à vis du risque de traversée de grand gibier.



Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 3 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...)

Dans les secteurs soumis à l'aléa d'incendie de forêt et les zones de contact entre parcelles bâties et zones d'aléas:

Les clôtures, haies, installations provisoires de même usage, ne devront pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande, bruyère arbustive ou genêt.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération. A ce titre des recommandations paysagères figurent en annexe du règlement.

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (aires de stationnement non comptées dans les surfaces d'espaces verts).

Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 1 au minimum par 500 m² de terrain.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

Dans les secteurs soumis à l'aléa d'incendie de forêt et les zones de contact entre parcelles bâties et zones d'aléas:

Toute opération devra maintenir un espace libre large de 12 mètres minimum le long des limites avec les terrains boisés. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il sera engazonné et pourra être planté d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DEU SOL

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).