

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est destinée à l'urbanisation future.

Elle reçoit des activités ainsi que des équipements et des infrastructures collectifs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
1.2	Les terrains de camping et de caravanage.
1.3	Les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
1.4	Les carrières.
1.5	Les dépôts de véhicules hors d'usage.
1.6	Les garages collectifs de caravanes.
1.7	Les parcs d'attraction.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1	<p>Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :</p> <p>ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...</p> <p>respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,</p> <p>présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,</p> <p>doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.</p>
2.2	Les exhaussements, les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages collectifs.
2.4	Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
2.5	Les habitations, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

ARTICLE AUI 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 6 mètres.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. - Assainissement

- *Eaux usées* : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement : toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE AUI 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article AUI 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1.- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées. Cette distance est portée à 10 m par rapport à l'alignement de la RD 54.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

7.2.- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

Exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), sont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes. Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

7.3- Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée :
- à 12 mètres.

10.2.- Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction, dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3.- Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires à l'amélioration de la sécurité, la réduction des nuisances ou de la protection de l'environnement.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U.. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

11.1.. - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.1.1.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

11.1.2.- Les dispositions de l'alinéa 11.2 peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions publiques ou d'intérêt général
- aux constructions d'architecture contemporaine et novatrice

sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, en vue de l'insertion du projet dans l'environnement naturel ou bâti.

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi du bardage métallique non peint,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...).

Les toitures sont de couleur foncée.

Pour les façades, l'emploi du bardage métallique est admis dans les tons suivants : beige, marron, gris foncé, bleu foncé, vert foncé, rouge foncé.

11.3. - Les clôtures

11.3.1. Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de barraudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2,20 mètres.

11.3.2. Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées par un grillage.

L'utilisation en soubassement de plaques béton est autorisée dans la limite de 50 centimètres de hauteur au dessus du sol.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 2,20 mètres.

ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT

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

Les manœuvres des véhicules de service et de livraison doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

13.1. - Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

13.2. - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux.

13.3. - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux.

13.4. - Les haies devront intégrer au moins 60 % d'essences feuillues.

13.5.- la plantation de haies ou d'arbres d'alignement est obligatoire en bordure de la RD.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.