

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUI

La zone AUI est une zone peu ou pas encore équipée destinée à l'extension de la zone d'activités.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Tout projet et opération d'aménagement et de construction est subordonnée à délibération du Conseil Municipal sur proposition d'aménagement d'ensemble compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et intégrant les prescriptions particulières définies dans le cadre de l'étude L111-1-4 qui figure en annexe du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI2.

ARTICLE AUI2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et d'équipements à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et

- qu'elles n'occasionnent aucun rejet dans l'atmosphère (zone de protection du captage d'eau potable du syndicat intercommunal),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que :
 - pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Elles devront impérativement être réalisées dans le volume des bâtiments d'activité.
 - et si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 200m².
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.), à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI3 : ACCES et VOIRIE

AUI3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

AUI3.2 – Accès et voirie

• Dispositions générales

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 fond voisin.

• Dispositions particulières

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

• Voies nouvelles

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

L'accès direct est interdit à partir de la RD 917.

ARTICLE AUI4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUI4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

AUI4.2 – Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, l'assainissement et toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

• Eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

AUI4.3 – Réseaux

• Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AUI5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

ARTICLE AUI6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins en retrait de l'alignement.

• Dispositions particulières

Pour des constructions de faible importance, des implantations à moins de 10 m de l'alignement pourront être autorisées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AUI7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- en limite séparative sous condition d'édification d'un mur coupe-feu
- ou
- avec une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de constructions entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AUI8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUI9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUI10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 14 m, mesurés au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions après sinistre, extensions, réaménagements ou annexes à un bâtiment existant,
- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE AUI11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

• Echelle architecturale – Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

• Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudié pour chaque construction.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, d'autres dispositions sont possibles.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle sorte que l'aspect extérieur des constructions présente un aspect satisfaisant de façon permanente et soit compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

• Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Les constructions fabriquées en matériaux de fortune (tôle..) sont proscrites.

• Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie et en limite séparative est fixée à 2 mètres. Les types de clôture admis sont les suivantes :

- les grilles et grillages pouvant être complétés par un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture ; il doit être recouvert d'un enduit, de préférence identique à celui de la construction.
- les haies végétales, vives ou taillées,
- les murs pleins recouverts d'un enduit de teinte similaire à celui de la construction,
- les clôtures en bois.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés du fait de la nature de l'activité exercée dans les bâtiments (protection, sécurité...etc).

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE AUI12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE AUI13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation. Pour les plantations d'arbres de haut jet, des essences à racines pivotantes seront choisies.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.