
Zone AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones sont destinées à recevoir des activités économiques, des établissements techniques ou des équipements publics.

DESTINATION DE LA ZONE

La vocation dominante d'activités y est privilégiée. Aussi, les dispositions réglementaires visent à :

- *permettre aux activités et pôles d'activités de se développer*
- *renforcer leur attractivité à travers l'amélioration des accès et dessertes, la valorisation de leur qualité urbaine, architecturale et environnementale.*

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des installations autorisées.

En matière d'installations et de travaux divers :

- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation ou déclaration préalable,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

SONT ADMISES sous réserve :

- **D'un aménagement d'ensemble**
- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de ne pas générer de dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des éléments autorisés dans la zone.
- Les constructions d'activités artisanales ou commerciales
- Les industries
- Les entrepôts
- Les activités de bureaux, services
- Les parcs de stationnement publics de véhicules,
- les constructions nouvelles soumises à autorisation ou déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- Les équipements collectifs.

ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à 4 mètres.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Elles devront avoir une emprise minimale de 8 m aménagée avec une chaussée d'au moins 5 m et des trottoirs ainsi que des rayons en plan sur axe au moins égaux à 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe dans le lexique du présent règlement).

ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit se raccorder par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement, conforme à la réglementation en vigueur, avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.

- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m³ est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

3. AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

- Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions seront implantées à au moins :

- 10 mètres de l'emprise de la RD 97
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

EXCEPTIONS :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement pour permettre une meilleure intégration dans le site et en favoriser l'accès.
- Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les dispositifs de rétention d'eaux pluviales avec traitement naturel. Ces installations peuvent s'implanter avec un retrait différent à partir de l'alignement.

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

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Exceptions :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment (avec un minimum de 1 m en cas de retrait), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres si la façade ne comporte pas de vue, cette distance est portée à 8 mètres dans le cas contraire.

EXEMPTIONS :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS : La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

GENERALITES :

La hauteur totale de toute construction ne pourra excéder 10 m .

EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics dans la limite de 10 m.

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Une attention particulière sera portée sur les aménagements et constructions réalisées dans les cônes de vues et perspectives depuis le sud vers le Bourg.
- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.

- En cas d'extension, les toitures doivent être conformes à celles du bâtiment existant en terme de choix de matériaux et de pentes.
- Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux, couleurs). Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées de grillages discrets, doublés de haies et plantations d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).
- Les clôtures en barbelés et plaques béton entre poteaux sont interdites.
- Les antennes paraboliques et systèmes de réception seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Des adaptations aux règles du présent article 11 pourront être apportées dans le cas de projets utilisant des matériaux ou formes urbaines destinées à garantir une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

ARTICLE AUI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m - dégagement ou recul : 5 m

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place, répondant aux normes suivantes :

longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m - dégagement ou recul : 5 m

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement-déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

GENERALITES

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Habitat ponctuel • Activité • Autres | <p>Un minimum de 2 places par logement</p> <p>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.</p> <p>Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10% de la surface de plancher de l'établissement.</p> |
|--|--|

EXEMPTIONS

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- En cas d'extension de constructions principales : 1 place supplémentaire sera requise par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 3 places par logement.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

GENERALITES

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées sur le terrain par des essences de même type.
- 50% des marges de reculement par rapport aux voies définies à l'article 6, seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Le long de l'A10, la totalité de la marge de recul sera traitée en espaces verts, constitués de plantations diversifiées tant dans leur développement, leurs teintes et leur période de floraison. Elles seront choisies parmi des essences locales. (voir liste indicative en annexe du règlement)
- Les installations nuisantes et stockages ou dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

EXEMPTIONS

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AUI15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

ARTICLE AUI16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.