

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUi

Nota :

La zone AUi comprend les sous-secteurs 1AUi et 2AUi.

Les secteurs 1AUi doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du P.L.U.

Les secteurs 2AUi ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUi se fera en compatibilité avec les orientations d'aménagement intégrées au PLU (document 3). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité qui encadre le droit à construire.

ZONE AUi - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de restauration et d'équipements collectifs d'intérêt général ou autres que ceux admis à l'article 2 de la zone,
2. Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements des sols, dépôt de déchets ou stock ou de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagements admis dans la zone.
3. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
4. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs de loisirs et les résidences liées aux parcs de loisirs,
5. L'implantation des résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
6. Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
7. Les lotissements à usage d'habitat.

ZONE AUi - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
2. Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
3. Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications) sous réserve de leur intégration dans l'environnement.
4. Les changements d'affectation d'un bâtiment autorisés.
5. Les lotissements industriels, artisanaux et commerciaux.
6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que leur implantation et leur destination soient compatibles avec la destination de la zone.

ZONE AUi - ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Nota :

Se référer à l'article n° 11 des Dispositions Générales.

ZONE AUi - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nota :

Se référer à l'article n° 12 du titre I des Dispositions Générales.

ZONE AUi - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Rappel : dans les marges de recul définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, il convient de se référer à l'article 13-9 définitions, du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions doivent s'implanter à 7 m (la marge d'isolement se définit entre l'alignement et 7 mètres)
2. Dans ces marges d'isolement, les dépôts de matériels, ou de stockage ou de matériaux sont interdits.
3. L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.
4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - L'implantation ou l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
 - L'implantation ou l'extension d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage,
 - Les équipements liés à l'exploitation de l'activité dans la limite de 10 m².

Les dispositions de l'article AUi 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ZONE AUi - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : dans les marges de recul définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, il convient de se référer à l'article 14-9 définitions, du titre I des Dispositions Générales.

1. L'implantation en limite est autorisée.
2. Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, seront implantées à une distance (D), en fonction de la hauteur (H) du bâtiment.
La hauteur des constructions se détermine à partir du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment, jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère, pour des toitures terrasses.
Si $H \leq 10$ m alors $D \geq 5$ m
Si $H > 10$ m alors $D \geq 7$ m
3. Les implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet,
 - L'implantation ou l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
 - L'implantation sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble
 - La préservation d'un élément végétal de qualité ou structurant le paysage,

Les dispositions de l'article AUi 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

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

La distance (D) séparant deux constructions ne peut être inférieure à 5 mètres.

ZONE AUi - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les dépendances ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %
AUi	60 %

de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Les dispositions de l'article AUi 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ZONE AUi - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 mètres.
2. Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs liés à la sécurité des exploitations des activités.

Les dispositions de l'article AUi 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ZONE AUi - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Nota : se référer à l'annexe 2 du présent règlement page 62.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du Maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain
2. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Façades :**
Les constructions font l'objet d'une recherche architecturale au niveau des percements, des proportions, de la composition et tout particulièrement sur l'organisation des entrées.
- **Toitures :**
 - Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments techniques et de superstructures (tels que cheminée, boîte d'ascenseur, ventilation, locaux techniques).
 - Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Matériaux :**

- Sont proscrits les matériaux à contre emploi avec l'architecture du projet, les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit.
- Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que dans les façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

- **Ravalement :**

Les couleurs des façades doivent prendre en compte l'environnement aux abords du projet.

- **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures végétales ou non végétales pré-existantes de qualité, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent contribuer à la bonne tenue des installations communes et des espaces verts.

La clôture de 2 mètres de hauteur maximum, sera réalisée en treillis soudés plastifiés, de couleur verte, doublée obligatoirement d'une haie végétale composée végétaux de persistants et caducs, à l'exception des conifères et lauriers palmes.

- **Enseignes :**

Leur emplacement situé sur la construction, est défini afin de ne pas dépasser la superficie de la façade de la construction.

- **Locaux et équipements techniques :**

- Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

- Les locaux techniques sont intégrés si possible au bâti principal et font l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- **Aires de stockage :**

Elles sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnées en partie arrière du terrain.

- **Quais de déchargement :**

Les quais de déchargement ne sont pas visibles depuis les voies de dessertes principales.

Les dispositions de l'article AUi 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

E AUi - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Nota :

Les dispositions de la loi du 29 Juillet 1998 et du décret du 1^{er} Avril 1999, relatives à la lutte contre l'exclusion, s'appliquent (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

E AUi - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés dans la mesure du possible et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par les constructions, aires de stationnement et voies de circulation.
4. Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme doivent être paysagées et intégrées au projet :

- Un arbre planté par tranche de 100 m² d'espace libre, à dominante végétale,
 - Un arbre pour 6 places aériennes de stationnements.
- Les aires de stationnements sont entourées de haies vives ou arbustives.

Les dispositions de l'article AUi 13 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ZONE AUi - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.