

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi est une zone regroupant les activités à caractère industriel, artisanal et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

Article AUi.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les parcs d'attraction.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Article AUi.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions énumérées à l'article AUi.2 doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini aux articles AUi.3 à AUi.14 et au schéma de principes de l'état futur défini dans la partie "Orientations d'Aménagement" du dossier du présent PLU.

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUi.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et de la protection du captage.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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 est la moindre.

Article AUi.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Il est préconisé que le projet prenne en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération d'eau pluviale, bassin tampon paysager, noues paysagées,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est obligatoire sur le domaine privé.

Article AUi.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUi.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la RD 26 est de **25 mètres**.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

Article AUi.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions sera de 0 ou 3 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

Article AUi.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Sans objet

Article AUi.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUi.10 : hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article AUi.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales."

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.

2. Implantation :

- L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain,

3. Volumétrie :

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

4. Couleurs :

- 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. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.

- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.

- Les couleurs des toitures seront de préférence dans les teintes foncées (sauf matériaux translucides). Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres).

5. Matériaux :

- Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

6. Toiture :

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

7. Enseignes et affichage publicitaire :

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long de la RD26 est interdit.

Sont interdites les enseignes clignotantes, les enseignes fixées sur les clôtures, les enseignes lumineuses de forte intensité.

Ne sont tolérées que suivant la qualité de la conception architecturale : les enseignes lumineuses de couleur vive, les enseignes rétro-éclairées.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 mètres sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Article AUi.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article AUi.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Toutes les zones de stockages, de manœuvre, de circulation, de stationnement et d'une façon générale toutes les aires techniques imperméabilisées, ainsi que toutes les plantations projetées, y compris les zones engazonnées et les haies de clôture, devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **est préconisé en espaces verts**.

Les aires de stationnement des véhicules légers peuvent être réalisées sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules (ex : dalle béton ou plastique alvéolées, mélange terre-pierre,...).

Les plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales (cf. annexe 3).

Dans les marges de recul définies au document graphique, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.

Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront obligatoirement être situées de manière à être les moins visibles possible depuis la RD26.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.