

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services). Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elle devra respecter les orientations d'aménagement d'ensemble figurant au dossier du PLU, et sera soumise à une modification du PLU pour son ouverture.

Sous ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE AUi1 - SONT INTERDITS

Non renseigné.

ARTICLE AUi2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Non renseigné.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif doit être réalisé selon les conditions fixées par le règlement général d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires artisanales peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – réseau

Un pré équipement pour la fibre optique sera prévu

ARTICLE AUi5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement existant ou futur des voies de 5m

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$). (Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement).

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE AUi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE AUi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUi9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain

ARTICLE AUi10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir d'une verticale donnée :

- soit du terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,

- soit du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.
Cette hauteur ne peut excéder 10m.

ARTICLE AUi11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie,...) sont autorisés.
- Les coloris à utiliser devront être conformes à la Carte Chromatique annexée en fin de règlement.

Règles particulières :

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine.
- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est pros crit aussi bien en toiture qu'en bardage.
- Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE AUi12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'activités ; 1 place pour 50m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25m² de surface de vente.
- pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le stationnement est libre.

ARTICLE AUi13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysager (plantations de végétaux).
- Aucun dispositif publicitaire ne pourra être implanté dans les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites de la zone AUi.
- Les dépôts à l'air libre seront interdits dans les marges de recul paysagées. Ils seront disposés de manière à ne pas être perçus depuis les routes principales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.