

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI

Article 1 – AUI : occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
 - o Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier et de commerce, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 – AUI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – AUI sont admises à condition :

- Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,50 hectare par opération et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans les secteurs AUI, les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Article 3 – AUI : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aux véhicules de collecte de déchets ménagers et assimilés, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à :

- 5 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.
- 7,5 mètres dans le cas d'une voie à double sens.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – AUI : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées, sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou d'un exutoire naturel, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble déboureur – épurateur aux caractéristiques appropriées.

Réseaux secs :

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

Article 5 – AUI : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AUI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – AUI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à édifier ne soit implantée sur limite séparative et à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 12 mètres mesurés sur un seul côté ou que la longueur totale des constructions sur limite n'excède pas 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, celle-ci entraîne l'application des dispositions de l'article 8 - AUI.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 – AUI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – AUI : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – AUI : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage et 7 mètres à la base de l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions et équipements publics est fixée à 20 mètres.

Article 11 – AUI : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

L'ensemble des règles ci-dessous ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Article 12 – AUI : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 3 places par logement créé.

50% de ces places doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue (arrondi à l'entier supérieur).

Article 13 – AUI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

50% de la surface non affectée aux constructions et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – AUI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - AUI : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - AUI : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

