

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE AUI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les éoliennes, sauf liées à l'autoconsommation.

Dans le seul secteur AUIe, sont interdites :

- toutes les activités générant un périmètre de danger dépassant les limites de l'unité foncière.

ARTICLE AUI-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions imposées pour palier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières ou d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements,
- les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux et qu'elles soient accolées ou partie intégrante des bâtiments d'activité,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à une activité présente dans la zone,
- les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussement de sol seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans le seul secteur AUIe, sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils ne génèrent pas de périmètre de danger dépassant l'unité foncière.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

ARTICLE AUI-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile.

Accès à la zone

- l'accès des véhicules à la zone 1AUI et au secteur 1AUIe, à partir de la RD 1043, s'effectue via un accès unique sécurisé,
- les accès directs aux parcelles depuis la RD 1043 sont donc interdits.

Accès aux parcelles

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès directe à une voie, publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les accès aux parcelles doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et avoir une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie desservant le terrain,
- l'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doivent être tels, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Voirie :

- les voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique auront une emprise minimale de 15,5 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres.

ARTICLE AUI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- tout construction, qui le nécessite ou le requiert, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

- les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collectif,
- les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE AUI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 10 mètres des haies bocagères existantes qui sont conservées.

Pour le seul secteur AUIe :

Toute construction à usage non-industriel doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Toute construction en façade de la RD 1043 doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres.

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

Aucune construction ne peut être implantée en limite séparative.

L'implantation des constructions intègre une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives qui ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUI-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface des terrains.

ARTICLE AUI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 12 mètres.

Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité et qu'elle concerne une partie limitée de l'ouvrage, à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte et démontrée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUI-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures ne devront pas nuire dans leurs formes, leurs couleurs, leurs matériaux et leur aspect général à l'environnement urbain et paysager existant.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, elles seront constituées de panneaux treillis soudés à large maille doublés d'une haie champêtre plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments.

En aucun cas, elles ne devront gêner la visibilité aux carrefours des voies et aux sorties des établissements.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres en bordure de voie, sauf réglementation spécifique liée à l'activité.

Volumes et proportions

Les constructions devront présenter une volumétrie simple et des proportions harmonieuses. Leur forme et leur volume devront s'inspirer de l'architecture locale : ouvertures, appareillage, soubassement.

Façades

L'emploi extérieur de matériaux tels que les parpaings, les briques creuses, les tôles, ou les carreaux de plâtre, est autorisé à condition d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée à condition de se référer au nuancier défini en annexe.

Les peintures et matériaux de traitement de façade devront se référer au nuancier défini par l'étude Entrée de Ville.

L'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates est interdite.

L'utilisation de matériaux traditionnels comme la brique terre cuite, la pierre bleue, le grès ou le bois est recommandée.

Le fer pourra être utilisé sous forme d'éléments forgés.

Des matériaux différents et plus modernes (verre, métal, béton) pourront être utilisés dans la zone d'activités.

Les murs apparents et les annexes doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les citernes et les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux non visibles des voies publiques.

Aucune autre signalétique que l'enseigne d'entrée de l'entreprise ou une signalétique intégrée à la façade ou à la toiture n'est autorisée.

Les façades des constructions bordant la RD 1043 seront particulièrement soignées afin d'assurer l'effet vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Toitures

Les toitures devront s'inspirer de l'architecture locale : toiture couleur ardoise à deux ou quatre pans ou toiture terrasse.

Aires de stockage et annexes techniques

Les aires de stockage et annexes techniques directement visible depuis la RD 1043 sont interdites

Les aires de stockage et les dépôts doivent être masqués par des haies.

ARTICLE AUI-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation. Il doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions et installations.

Il devra être aménagé sur le terrain, des aires suffisantes pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services d'une part, ainsi que des véhicules du personnel, de la clientèle et des visiteurs d'autre part.

L'aménagement des aires de stationnement est interdit en façade le long de la RD 1043.

Pour les aires de stationnement, on utilisera de préférence soit des dalles béton ou pavés à joints gazon, soit des dalles alvéolées engazonnées.

ARTICLE AUI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs devront être aménagés en espaces verts dont la superficie ne devra pas être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

Les surfaces libres de toutes constructions ou de dépôt, devront être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts aménagées.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et de buissons.

Les arbres à planter sur les espaces verts pourront être regroupés afin de constituer des ensembles ou massifs boisés ce qui rappellera le caractère paysager de la commune.

Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et les décharges.

Dans la zone d'activités, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies bocagères, composées d'essences locales, d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur devra être adaptée suivant les cas (haute pour masquer un stockage, moyenne pour intégrer l'accès, basse pour délimiter et guider).

Les essences végétales des plantations devront être des essences locales définies en annexe pour permettre une intégration optimale du projets.

Dans le secteur AUIe, une bande paysagère doit être implantée dans une bande de 30 mètres par rapport l'axe de la voie.

ARTICLE AUI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.