

ZONE 2AUI

La zone 2AUI correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation d'activités, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. **L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone 2AUI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage artisanal, industriel, de bureaux, de commerces, d'hébergements hôteliers et d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines non liées au logement existant à la date d'approbation du PLU et non situées à proximité immédiate de l'habitation existante.

ARTICLE 2AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AUI que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²,

- Les changements de destination à vocation d'artisanat, de bureaux et services des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, avec une seule extension possible du corps de bâtiment dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- La construction et l'exploitation d'unités de production d'électricité d'origine renouvelable à partir de l'énergie radiative du soleil pour une puissance maximale cumulée de 5MWc sur l'ensemble de la zone visée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un prétraitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 2AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- Pour les terrains situés en limite de la R.N.7, une façade au moins des constructions doit être implantée parallèlement à l'alignement selon un recul fixe de 35 m par rapport à l'axe de cette voie;
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 2AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui est implanté en recul et ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.
- l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui est implanté sur une des limites séparatives, dans ce dernier cas, une seule extension peut se faire sur la limite séparative.

ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 18 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 2AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Le traitement des façades et des abords des constructions situées en limite de la RN7 doit être particulièrement soigné; notamment, les couleurs et les matériaux employés devront préserver l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble des bâtiments.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m.

Bâtiments d'activité :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur verte (type RAL 6005) ou de couleur grise (type RAL 7015).

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Bâtiments d'habitation :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène.

Si la clôture édifiée à l'alignement des voies est constituée d'un mur, celui-ci aura une hauteur maximum de 1,20 m et pourra être surmonté ou non d'une grille ajourée ou de panneaux rigides à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence. Les panneaux rigides ou à claire-voie à effet occultant sont interdits.

En limite des emprises publiques, les murs ou les murets doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Sont par ailleurs interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette...)
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Abords des constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

ARTICLE 2AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant pour effet de créer de la surface de local (commerces, bureaux, services, restaurant).

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Le long de la R.N.7, les aires de stationnement doivent être aménagées au-delà d'une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la voie.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 1 place de stationnement par logement
Bureaux et services	1 place de stationnement pour un local de moins de 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement pour un local entre 50 et 150 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée pour les locaux de plus de 150 m ² de surface de plancher (ex : local de 170 m ² : 4 places, local de 520 m ² : 12 places)
Artisanat	1 place de stationnement pour 80 m ² de surface plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface plancher
Entrepôts	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface plancher
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle de locaux d'activité, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 2AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces végétalisés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives d'une hauteur minimum de 2 mètres. Elles devront être composées d'essences locales et variées. Les haies mono spécifiques ne sont pas recommandées.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

Les espaces libres situés dans une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la RN7, doivent être engazonnés mais non plantés, Dans cette même bande, les aires de stationnement et les dépôts de toute nature sont interdits en façade de la R.N.7.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUI 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

