

ZONE AUai

zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble liées à l'activité économique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUai2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article AUai2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante, ou celles définies à l'article AUai2
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,

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

1 - Sont autorisées dans la zone AUai, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalistes en pierre ou avec un **parement en pierre**.
- L'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

2 - Dans le secteur AUai, sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et portant sur une superficie minimum de 5000 m², ou constituant le solde de la zone.

Les constructions à usage :

- d'activités artisanales, à condition d'être liée à une habitation
- d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, à condition d'être liées une activité économique présente sur le site, et nécessaire à son exploitation, sa direction ou son gardiennage
- de bureaux ou deservices
- de commerces
- d'équipements collectifs
- de stationnement
- d'hôtel restaurant.

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 3 — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, de manière identique à la voie qui le borde.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques, ou indiquées dans les orientations d'aménagement.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profits et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément au schéma de voirie prévu dans les orientations d'aménagement.

NB : La création d'un accès sur une route départementale est soumise à l'accord du Conseil Général.

ARTICLE AUai 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.

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

• Eaux usées

Dans le cadre des opérations d'ensemble les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Électricité

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUai 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUai 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A moins que le plan ne précise un retrait des constructions, celles-ci doivent s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisée dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage .
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- Pour les constructions implantées le long des voies internes aux opérations d'ensemble.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUai 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent se tenir en retrait de 3 mètres des limites séparatives confondues avec la limite de la zone AUai.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, à l'exception des limites séparatives confondues avec la limite de la zone AUai. la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

ARTICLE AUai 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée a partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

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

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

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

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction doit être planté. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées a raison d'un arbre à haute tige pour 25 m² de surface.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.