

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE AUI

Zone à urbaniser destinée à recevoir des constructions à usage d'activités et dont la construction est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle est composée de 2 secteurs :

- un secteur AUIb qui est destiné à recevoir principalement des activités industrielles
- un secteur AUIc correspondant à des zones à vocation principalement commerciales et en continuité avec la zone commerciale existante

Certaines parcelles peuvent être exposées à des risques naturels (se reporter au Plan de Prévention des Risques).

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

ARTICLE AUI - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- les constructions et les lotissements à usage d'habitation
- le stationnement de caravanes isolées, de mobil-homes
- les constructions agricoles

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- * les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisées sur la même unité foncière. Elles devront être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité. La S.H.O.B. ne pourra en aucun cas dépasser 50% de la S.H.O.B. totale des bâtiments à usage d'activité et 100m² de S.H.O.N.
- * les aires de stationnement ouvertes au public et les clôtures
- * les équipements publics
- * l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI - 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

9 JUIL. 2009

3.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE AUI - 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public, s'il existe. Dans les secteurs d'assainissement autonome, un dispositif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire pour toute construction ou installation.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, sauf mention contraire de la collectivité (afin d'éviter tout risque de saturation du réseau par exemple), lorsque celui-ci existe. Dans ce cas, les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de recevoir des eaux pluviales supplémentaires dans le réseau, tout rejet sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation de la concentration des débits évacués à la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs propres au terrain et adaptés à l'opération d'aménagement (citernes de récupération puis puits filtrants, puits perdus et toutes autres techniques alternatives de limitation des débits dès l'origine du ruissellement sur la parcelle).

Un pré-traitement et/ou un traitement primaire des eaux pluviales avant rejet pourra être imposé.

4.3. Electricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUI - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 6 m de l'emprise des voies publiques
- avec un recul de 16 m par rapport à l'emprise de la voie principale qui sera créée dans la zone
- à 34 m minimum de l'axe de la RN20 et de la bretelle d'accès à l'autoroute: dans la zone de Gabrielat (voir document graphique du PADD)

ARTICLE AUI - 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) hors tout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 6m : $L \geq H/2$ et $L \geq 6m$ dans le cas général et sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$ dans la zone AUIc.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m

ARTICLE AUI - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AUI - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 15 m à l'égout du toit pour les activités
- 7 m à l'égout du toit pour les locaux à usage d'habitations

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur : $L \geq H$

ARTICLE AUI - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bardages seront de ton neutre et non brillant.
Les toitures en fibrociment ne sont pas autorisées.

Les bâtiments attenants aux activités (type maisons d'habitations) devront être en continuité de forme et de matériaux avec les bâtiments d'activités;

Clôtures :

- Les clôtures sur la voie publique seront visuellement les plus transparentes possibles, de type grille ou grillage (les grilles sont recommandées)
- Les clôtures sur les limites latérales seront de type végétales, soit en plantation d'alignement, soit en haies végétales, doublées ou non d'une grille ou grillage.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, maurens ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

9 JUIL. 2009

ARTICLE AUI- 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.
- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

12. 1 Constructions neuves :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement .

Pour les locaux abritant des bureaux ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 40m² de surface de SHOB pour les bureaux
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la

somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUI - 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière est exigé
- des plantations devront être réalisées pour créer de l'ombrage sur les stationnements à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des plantations de feuillus, de treilles ou de pergolas pourront faire ombrage sur le côté sud et ouest des constructions pour éviter les surchauffes d'été.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUI - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé