

TITRE II

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE AUI

RAPPEL

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.
- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les **installations et travaux divers** définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-2 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone et en application de l'article L.430.1 c) dudit code, pour les terrains compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **coupes ou abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et les **déboisements** sont soumis également à autorisation en application de l'article 13 bis de la Loi du 31 décembre 1913 dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les **antennes paraboliques** dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champs de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites, à l'exception des cas prévus à l'article AUI 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions définies :

- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités sous condition d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries, de dimensionnement de réseaux et d'organisation foncière conformément aux principes définis par le PADD
- Après réalisation des VRD sur toute la zone ou l'emprise concernée, les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

- Après réalisation des VRD sur toute la zone ou l'emprise concernée, les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone et qu'ils soient accolés ou intégrés à l'un des bâtiments.
- Après réalisation des VRD sur toute la zone ou l'emprise concernée, les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existante dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci-après.

ARTICLE AUi 3 : ACCES et VOIRIES

1• Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2• Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3• Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

3-2 Voirie

- Non réglementé.
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...), voire qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.
- La largeur le plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.
- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par le PADD, notamment en ce qui concerne les raccordement avec les voies existantes ou à créer.
Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.

ARTICLE AUi 4 : DESSERTE par les RESEAUX

1• Rappels

- Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2• Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

3• Assainissement

3-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

4• Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.
- Dans les lotissements et les ensembles groupés, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE AUi 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE AUi 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

1• Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2• Règles d'implantation :

- Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, parties à usage de commerces, services ou logements.

ARTICLE AUi 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit avec un minimum de 5 m.

ARTICLE AUi 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUi 9 : EMPRISE au SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle est portée à 50 % pour l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE AUi 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

1• Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

- En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

2• Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 11 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise :
 - aux équipements d'infrastructure,
 - aux autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
 - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU,
 - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS

1• Rappels

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

2• Principes généraux

- Les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

3• Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

3-1 Prescriptions générales

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 4^e ci-après.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, ...
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

3-2 Toitures

3-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerces, les bâtiments publics, une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 30° minimum est admise.

- Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes et non visible de la voie publique, sa pente peut être inférieure à 30°, voire nulle - toiture terrasse.

De même la toiture terrasse peut être admise si elle s'intègre dans un ensemble de volumes de toitures à pentes et si elle ne représente qu'une faible part de la surface couverte - moins de 20 %.

- Pour les constructions édifiées à l'alignement - ou avec une faible marge de recul telle que définie à l'article 6 ci-dessus - la ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à celui-ci, sauf adaptations prévues au même article.

Lorsque la voie a une orientation Nord/Sud, cette dernière implantation - pignon sur rue - est recommandée.

Des adaptations pourront être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

3-2-2 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, seront traditionnels ou proches de ceux-ci.
- On retiendra particulièrement :
 - La tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun nuancé,
 - La tuile mécanique petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun nuancé.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), les plaques de tôles métalliques nervurées ou de fibrociment pourront être utilisées. Mais dans ce cas, elles seront laquées ou teintées dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

3-3 Aspect des façades

- Sont interdits :
 - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
 - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :

3-3-1 Les briques de terre cuite

- Les murs, ou partie de mur, en briques apparentes devront être construits en briques pleines (ou perforées) ou en plaquettes scellées. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites utilisées à l'état brut.
- Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
 - Rouges orangés,
 - Bruns rouges.Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées ...).

3-3-2 Les enduits

- Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé, ... Le blanc pur est exclu.

3-4 Percement et menuiseries

- Les volets seront :
 - soit, pleins en planches verticales,
 - soit, persiennés - en totalité ou en partie.
- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.
- Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies de préférence dans les teintes suivantes :
 - blanc cassé à gris clair,
 - gamme des bleus,
 - gamme des verts,
 - les bruns rouges.
- Les vernis et lasures clairs sont interdits. Toutefois, les lasures sont admises si elles sont de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus.

3-5 Clôtures

- Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées :

- soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails.
Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie d'une hauteur équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article AUi 13.
 - soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article AUi 13, doublée ou non d'un grillage. Ce dernier sera fixé sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton sont interdits.
- Sont interdits :
- les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage,
 - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres décors originaux
 - les clôtures en plaque de béton armé quelle que soit leur hauteur ; en limite séparative, celles d'une hauteur maximum de 0,20 m seront tolérées.
- Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux inclus dans un porche compris dans une façade seront composés de portes pleines.

3-6 Traitement des abords

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

3-7 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.

ARTICLE AUi 12 : STATIONNEMENT

1• Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
 - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

2• Règles applicables à chaque type de construction

2-1 Construction à usage d'habitat

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de deux places par logement.

2-2 Bureaux publics ou privés

- Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette.

2-3 Autres établissements

- Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE AUi 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

- Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.

Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article AUi 11 ci-dessus, les clôtures en bordure des voies, pourront être doublées ou constituées d'une haie.

Ces haies seront réalisées en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant : Cyprès, thuya, laurier ,
...

ARTICLE AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé