

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Le secteur AUI est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme pour accueillir les activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements publics.

Il comprend :

- un secteur AUIa ouvert à l'urbanisation sur lequel sont admis sous condition, dans l'attente de l'aménagement de la zone, les constructions de bâtiments agricoles afin de permettre l'entretien de ce secteur.
- Des secteurs AUIb et AUIc fermés à l'urbanisation à l'intérieur desquels les hauteurs maximum autorisées seront différentes afin de tenir compte du relief. Leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

### ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.- Sont interdits tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article AUI2**

**1.2 - Dans le secteur AUIci sont interdites en outre toutes les occupations du sol non admises par les dispositions réglementaires du PPRI**

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

**2.1 – Dans tout le secteur AUI sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

**2.2. Dans le secteur AUIa sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole à condition d'être uniquement destinées au stockage de matériel ou de fourrage.

## **ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2 – Voiries**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voiries doivent comporter une largeur de 6 à 10 m selon la fonction de la voie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

**3.3** -Les plans d'aménagement cohérents avec les « Orientations d'aménagement » doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

## **ARTICLE AUI 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS**

### **4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **4.2 - Assainissement**

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### **4.3.- Réseaux électriques et de télécommunication**

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 10.00 m minimum de l'axe des voies internes.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments.

#### **ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 3.50 m à l'égout dans le secteur AUIb
- 7.00 m dans le secteur AUIc et AUIa

## **ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **11.1 -.- Dispositions générales**

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE AUI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1.- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

12.2 –Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins induits par les activités prévues.

## **ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

**13.1.-** Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

**13.2.-** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

**13.3.-** Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées ;

#### **ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0.30.