

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme. Elle doit permettre de poursuivre le développement de la zone d'activités autoroutière et notamment de l'aire de repos de l'A13. Cette zone naturelle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2).

Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique entre la zone Ui existante et cette zone dont l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.

ARTICLE AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU:

- 2.1 Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) et voiries, les ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2.2 Tous types d'ouvrages, d'installations ou de constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières (péage, mobilier, bâtiment technique, ...) y compris ceux à usage commercial ou artisanal (station essence, superette, restaurant...) qu'ils comprennent ou non des installations classées, ceux à usage d'hébergement hôtelier ou ceux à usage d'habitat dès lors où ces derniers sont liés et nécessaires à l'exploitation et au développement de l'infrastructure.
- 2.3 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 2.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

ARTICLE AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Toute création d'accès direct sur la RD675 est interdite en dehors de la partie agglomérée.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUi 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, ...) et les contraintes environnementales du site.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales devront être traités en tant qu'espaces « publics » de qualité et s'inscrire dans le site où ils sont implantés.

ARTICLE AUi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675.

ARTICLE AUi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite séparative ou en retrait de celles-ci.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

ARTICLE AUi 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUi 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUi 10 : **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

ARTICLE AUi 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AUi 12 : **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUi 13 : **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages dans le paysage et aux abords des sites urbanisés.

ARTICLE AUi 14 : **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AUi 15 : **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.