

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

Caractère de la zone 2AUi : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée aux activités économiques.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

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

Article 2AUi1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AUi2 sont interdites,
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques).

Article 2AUi2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les activités tertiaires, de bureaux, de commerces et de services y compris celles soumises à la commission départementale d'équipement commercial
- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les halls d'exposition et de vente, et tout équipement lié à la promotion de l'activité commerciale implantés sur la parcelle.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- Les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être :
 - soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
 - soit implantées isolément sur la parcelle considérée ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement ou des établissements implantés (unité foncière) à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité ;

- que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone ;
- que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m².

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUi3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

Article 2AUi4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

Article 2AUi5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

Article 2AUi6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Article 2AUi7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire.

Cette mesure ne s'applique pas pour les limites extérieures de la zone.

Limite d'application de la règle : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Limite de la règle : Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle, etc...).

Article 2AUi8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article 2AUi9 : EMPRISE AU SOL

Néant

Article 2AUi10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article 2AUi11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

Article 2AUi12 : STATIONNEMENT

Néant

Article 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant