

ZONE AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de l'activité économique de la commune sous la forme de secteurs nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La zone AUi, située à l'ouest du village de Larajasse est destinée à accueillir une petite zone artisanale.

L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte et l'aménagement de cette zone doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUi sauf stipulations contraires.

Article AUi 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - d'habitation si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2,
 - de commerce, si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2
 - agricole,
 - de piscine
 - hôtelier
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- c) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- e) l'ouverture de carrières*

Article AUi 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

- a) Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existante, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60m² :
 - **l'aménagement* et l'extension*** des constructions sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 250 m²,
- b) **Les constructions à usage de commerces** à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface à usage de commerce n'excède pas 50% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 100 m² de surface de plancher*
- c) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- d) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AUi 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès*

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

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

Article AUi 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Article AUi 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUi 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*

Règle d'implantation

Les façades des constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres**.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment que la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article AUi 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter

- **soit sur une limite séparative** à condition que cette limite ne constitue pas une limite de zone,
- **soit en retrait des limites séparatives**. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 2,50 mètres.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions de bâtiments existants implantés différemment que la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article AUi 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article AUi 9

Emprise au sol

L'emprise au sol est limité à 60%

Article AUi 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus.

La hauteur est limitée à **7 mètres**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article AUi 11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de murets en maçonnerie enduite. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits. La végétalisation des talus est obligatoire.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les couleurs des corps de façades seront choisies dans des tonalités claires et homogènes.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...). Seront interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'usage à nu des parements extérieurs de matériaux non destinés à être mis en œuvre comme produit fini, tels que les carreaux de plâtre, la brique creuse et le parpaing.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures seront soit en barreaudage métallique ou en treillis soudés. Une bande végétale composée de haies vives sera implantée à l'arrière des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée. Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. Les édicules techniques devront être intégrés à l'architecture ainsi que les descentes d'eaux pluviales.

11-2-8 Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

Article AUi 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Règle relative au stationnement véhicules

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux:

- ▶ **1 place** de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Article AUi 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'aménagement des espaces libres respectera les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- a)** Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement

- b)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) **dans la proportion d'au moins 30 %**.

- c)** Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Article AUi 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé