

## CHAPITRE III - Règlement de la zone 1AUI

### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir les entreprises industrielles et artisanales, des entrepôts, des bureaux, à l'exclusion de l'habitat et des commerces de détail. Elle peut être urbanisée à condition que toute implantation s'intègre à un schéma cohérent d'organisation d'ensemble de la zone.

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

#### Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m<sup>2</sup> de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier, sont interdits dans les espaces boisés classés.

#### Article 1AUI 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées en 1AUI2
- 1.2 - Les lotissements à usage d'habitation
- 1.3 - Le stationnement des mobil-homes et des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction, à la défense incendie et à l'assainissement.
- 1.7 - Les garages collectifs de caravane de plein air.
- 1.8 - Les commerces de détail

#### Article 1AUI 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Les lotissements à usage d'activités, ainsi que les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, d'entrepôt, de commerce de gros et de semi-gros et de service à condition :
  - Que ces opérations, constructions ou installations s'intègrent dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone 1AUI,
  - Que soient réalisés les équipements correspondants au programme et conçus en fonction de l'aménagement de la zone 1AUI.
- 2.2 - Les équipements d'accompagnement à ces opérations et constructions à usage d'activités ainsi que les équipements publics et les ouvrages d'utilité publique à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.

- 2.3 - Les locaux à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche, la surveillance ou le gardiennage des établissements énumérés ci-dessus, à condition qu'ils soient intégrés dans les constructions à usage d'activités.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUI 3 -Accès et voirie**

- 3.1 - Les voies futures publiques et privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'activités doivent avoir une largeur de plate-forme de 9 mètres au moins, avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules puissent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.
- 3.3 - Aucun accès direct ne sera aménagé sur la route départementale.

### **Article 1AUI 4 -Desserte par les réseaux**

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

Les installations à usage d'activités doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **a) eaux usées :**

la mise en place d'un dispositif réglementaire d'assainissement non-collectif est obligatoire pour toutes les constructions nécessitant un assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et pour permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non épurées dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, puisards est interdite. L'évacuation des eaux usées épurées vers un puits d'infiltration est soumise à dérogation préfectorale.

##### **b) eaux usées industrielles :**

A défaut de branchement sur le réseau public, les eaux usées industrielles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

#### **4.3 - Electricité**

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.4 - Télécommunications**

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## Article 1AUI 5 -Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUI 6 - Implantation de constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement.

En bordure de la route départementale 951 les constructions doivent être édifiées à au moins 12 mètres de l'alignement de la voie tel qu'il est à la date d'approbation de la révision simplifiée.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte qu'au moins une partie de la construction soit implantée sur la ligne d'implantation figurant au plan de zonage.

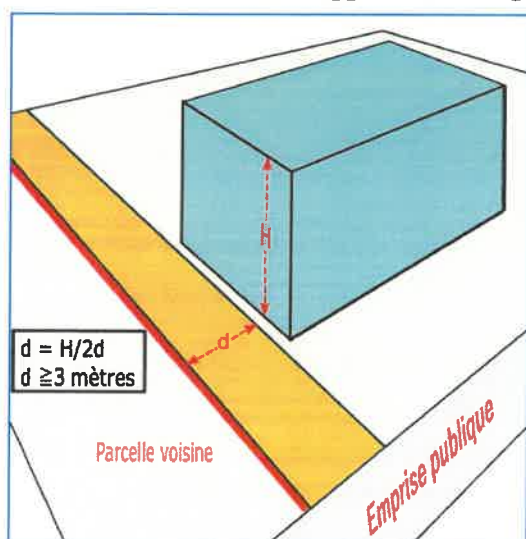
6.2 Une implantation différente des constructions peut être autorisée pour les constructions de faible emprise nécessaires aux services publics.

## Article 1AUI 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

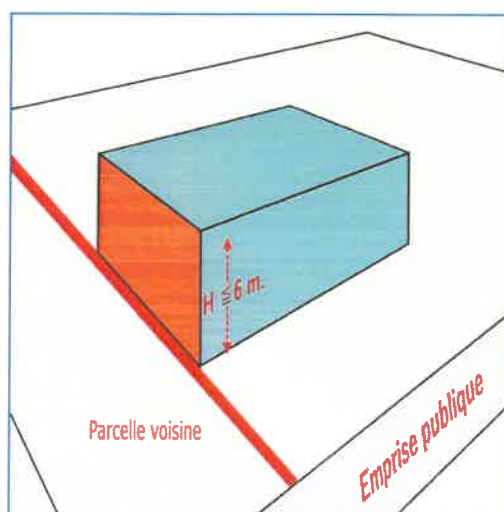
7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2 La construction peut s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales :

- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies, (mur coupe-feu) et du respect de la réglementation applicable en matière de sécurité.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale aux constructions déjà implantées sur cette limite, appartenant à la parcelle ou à la parcelle voisine.

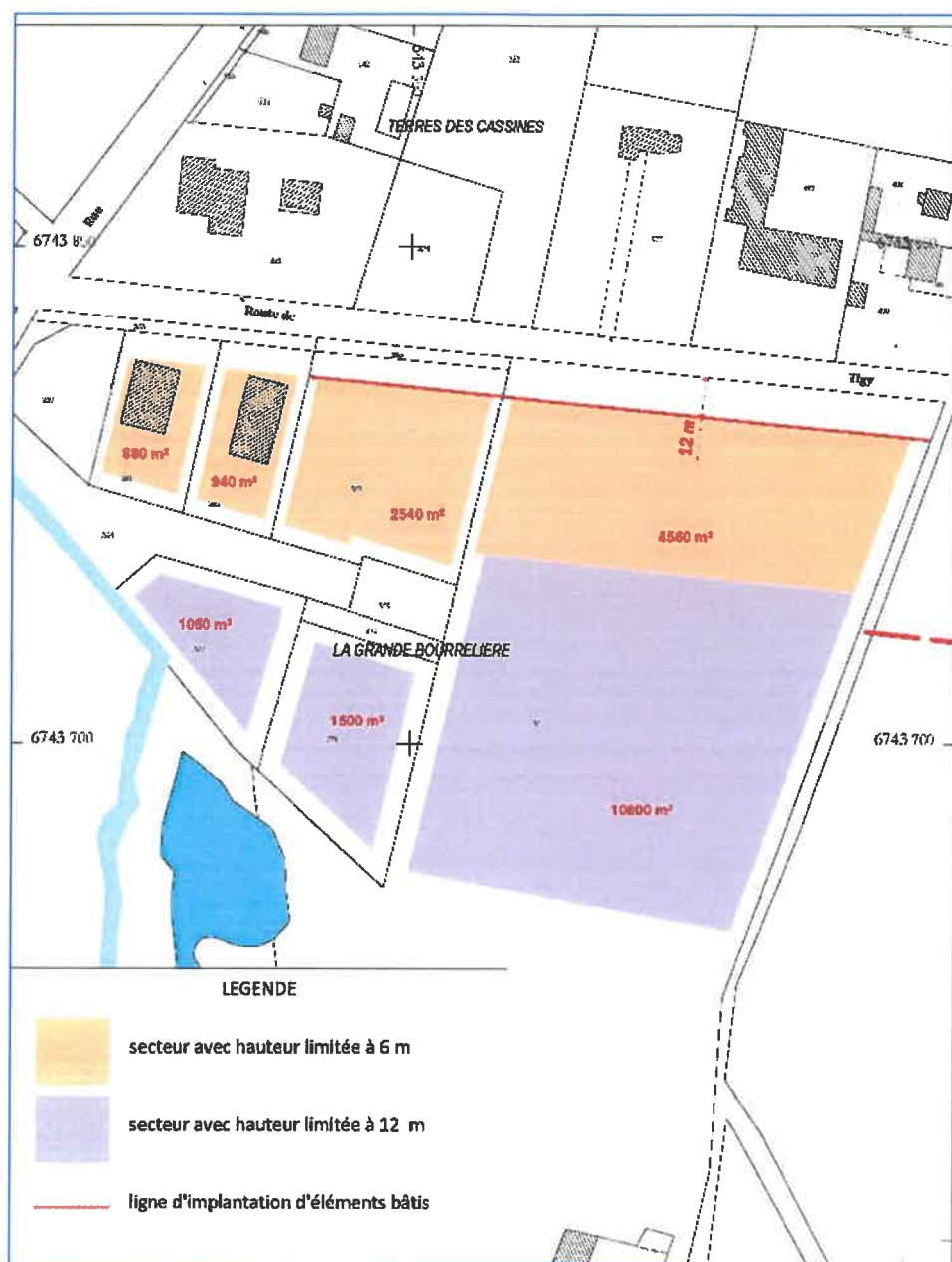


Construction respectant un retrait égal à sa hauteur divisée par 2, la distance (d) ne pouvant être inférieure à 3 mètres.



Construction en limite séparative. La hauteur est limitée à 6 mètres dans une bande de 60 mètres à compter de l'alignement actuel de la RD 951.

- Sous réserve de ne pas dépasser les volumes construits indiqués ci-après.



Surface m <sup>2</sup>	Hauteur m	Correction pour desserte et recul m <sup>3</sup>	Volume possible m <sup>3</sup>	Volume supplémentaire lié au changement de règle m <sup>3</sup>	Volume total possible après modification	Limite m <sup>3</sup>
880	6		5280	35x3x6= 630	5910	6336
940	6		5640	45x3x6= 810	6450	6768
2540	6		15240	53x3x6 = 954	16194	18288
Ilot 4560	6	-20 %	21888			26265
1050	12		12600	40x6x12 = 2880	15480	15120
1500	12		18000	55x6x12 = 3960	21960	21600
Ilot 10800	12	-30%	90720			108864

7.3 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée, garde-corps... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

## **Article 1AUI 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 1AUI9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle

## **Article 1AUI 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur absolue des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions édifiées dans une bande de 60 m à compter de l'alignement actuel de la RD 951, ne doit pas dépasser 6 mètres.

## **Article 1AUI 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### 11.1 - Aspect des bâtiments

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, leur architecture, 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.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt de l'espace public et notamment de la RD 951.

### 11.2 – Dépôts - Stockages

Ils sont interdits dans la bande de 12 m à compter de l'alignement actuel.

### 11.3 - Clôtures

Si elles comportent à leur base une partie pleine (mur bahut, planche de béton..) la hauteur de celle-ci ne devra pas dépasser 50 cm.

En bordure de la RD 951 les clôtures doivent être constituées par des grillages rigides et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

## **Article 1AUI 12 -Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques, et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

### **Article 1AUI 13 -Espaces libres - plantations - espaces boisés classés**

Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.

L'espace planté et engazonné devra représenter au moins 20 % de la superficie du terrain.

En bordure du chemin rural de Vannes à Neuvy, la clôture sera doublée d'une haie.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUI 14 -Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.