

ZONES A URBANISER – Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AUZ

Dans l'emprise couverte aux plans n°5-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31) et catégorie III (bretelles de la sortie « La Glau »), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article AUZ 2,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ Les aérogénérateurs,
- ✓ Les bâtiments agricoles,
- ✓ Les constructions ou aménagements incompatibles avec les orientations d'aménagement sectoriel.

ARTICLE AUZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admis sous condition :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux activités,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements,
- ✓ Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités.

ARTICLE AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile poids lourds et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum de points d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les voies nouvelles publiques et privées ouvertes au public doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de l'emprise : 10 mètres.
- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules poids-lourds de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir une longueur maximale de 50 m et une largeur minimale de chaussée de 5 m.

ARTICLE AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau en façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE AUZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services poste de transformation, distribution de carburant

Des adaptations seront admises pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, ainsi que pour les transformations ou extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes ne respectant pas ces distances. En particulier, les extensions pourront être faites dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins qu'elles ne soient implantées sur une limite séparative, les constructions et installations diverses à édifier doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tous points de deux bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière. Ce pourcentage peut être porté à 65 % de la surface de l'unité foncière lors des extensions ultérieures.

ARTICLE AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 20 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables (R + comble) soit 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, tant du point de vue des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.3. Murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.4. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être enterrées, les dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des rideaux de plantations.

11.5. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. Quel que soit le dispositif, il sera

obligatoirement doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive, composée d'espèces indigènes au territoire et taillée à une hauteur uniforme.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.6. Enseignes

Elles seront placées sur les bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise et ne dépasseront pas la hauteur du bâtiment.

Les totems sont interdits.

ARTICLE AUZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service. Il devra être prévu :

- Pour les établissements à usage d'activités diverses, une place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette construite. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 80 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.
- Pour les salles de spectacles ou de réunions, une place de stationnement pour trois personnes pouvant y être accueillies.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé deux places par logement (y compris le garage).

ARTICLE AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² (soit 6 places de stationnement) et agrémentées de haies vives.

ARTICLE AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.