

Zone AUZ

Cette zone desservie par les réseaux est destinée à l'urbanisation. Elle a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques à dominante commerciales, artisanales ou de services compatible avec la préservation du cadre de vie des habitants et la qualité paysagère de la commune. Ainsi, y seront proscrites, toutes implantations d'installations classées ou d'activités économiques susceptibles d'apporter des nuisances visuelles, olfactives ou acoustiques supplémentaires.

La zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qui encadrera l'aménagement du secteur.

Article AUZ-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions sauf celles visées à l'article AUZ-2.

Les installations classées sauf celles visées à l'article AUZ-2.

Les constructions à usage industriel

Les installations classées relevant des directives SEVESO.

Les constructions et activités de stockage et de dépôts sauf celles visées à l'article AUZ-2.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents
- saisonniers

L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Article AUZ -2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont autorisés, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, et compatible avec les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs :

Les opérations de constructions à usage d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant.

L'implantation, l'extension ou la modification d'activités (y compris celles relevant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable), sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

Les équipements d'intérêt collectif publics.

L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la SHON,

La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Article AUZ -3 – Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Tout nouvel accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de voirie.

Les aires de stationnement et les batteries de plus de deux garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'un seul accès sur une même voie publique.

3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

De plus, toute nouvelle voirie ouvrant sur une voie repérée comme faisant partie du réseau structurant cyclable (cf. PADD) doit être aménagée pour la circulation cyclable.

3.4 Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Par ailleurs, il est imposé à toute voie nouvelle desservant plus d'une construction l'obligation de respecter la trame parcellaire traditionnelle et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants.

Article AUZ -4 - La desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

4.2.1 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales tombées sur les opérations d'aménagement, en domaine public et/ou domaine privé, par tous les moyens et dans tous les cas où cette infiltration est compatible avec la pérennité des infrastructures et avec la protection de la qualité des eaux souterraines est obligatoire.

Dans les cas où cette infiltration se révélerait impossible et dans les secteurs où la vitesse d'infiltration mesurée ne permettrait pas d'assurer une évacuation totale du volume décennal en moins de 24 heures, une vidange complémentaire vers le réseau superficiel devra être réalisée avec les débits suivants :

- 1 l/s pour les opérations dont la superficie totale est inférieure ou égale à 4 000 m²,
- 2,5 l/s/ha pour les autres opérations

Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour gérer les eaux d'une pluie d'occurrence centennale en respectant ce débit de rejet et sans occasionner de débordement non contrôlé vers l'extérieur de l'aménagement.

Les dispositifs de traitement des eaux susceptibles d'être polluées seront compatibles avec leurs opportunités de maintenance. Ils valoriseront autant que possible la bio-épuration et l'accumulation des polluants dans des sites facilement accessibles et contrôlables.

Les eaux issues des parkings à ciel ouverts de plus de cinq places subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

4.2.2 Récupération des eaux de toiture.

La possibilité d'intégrer un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture dans le respect des législations en vigueur est recommandée.

4.2.3 Branchements particuliers

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

4.2.4 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, soit après relèvement individuel conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales sont rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.

Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et câblés doivent être enterrés.

4.4 Entreposage des ordures ménagères

Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci devront intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Ses locaux seront conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets (cf. annexes sanitaires). Les conteneurs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

Article AUZ -5 : Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUZ -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Principe général

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit avec un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

6.2 Dispositions particulières

Les installations et aménagements admis devront s'implanter en retrait des zones UC et AUE selon une marge d'isolement fixée au plan de zonage.

Article AUZ -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit avec une marge d'isolement minimale de 3 mètres.

Article AUZ-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUZ-9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUZ-10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Principe général

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+3, ni 12 mètres au faîtage à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières

La limitation de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques telles que cheminées, silos, etc.

Article AUZ-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales applicables à la construction neuve.

Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les programmes.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

Les parties de bureaux affectées à ces programmes pourront être traitées de façon singulière, apportant de la diversification de l'aspect des bâtiments.

L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre est interdit.

Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

Le volume des édifices pourra être fractionné pour permettre une meilleure insertion dans le paysage : le concepteur pourra distinguer, par les hauteurs et le traitement volumétrique et architectural, les volumes dédiés aux bureaux et les volumes dédiés à la production, aux dépôts...

Les façades maçonnées seront rythmées par la structure porteuse (recherche d'une élégance minimaliste). Les enduits recevront une teinte colorée peu intense : nuances de gris, teinte ocre...

Les bandes colorées et les motifs sans rapport avec la structure porteuse du bâtiment ou son fonctionnement sont à proscrire.

11.2 Clôtures

L'édification de clôtures devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture sera installée à l'alignement de la voie.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres et elles seront obligatoirement constituées d'un dispositif à claire-voie en mailles soudées 50x200 plastifiées vert doublée ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Les haies constituées de gymnospermes sont interdites à l'exception des ifs et des gingkos

Article AUZ-12 – Stationnement

12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

HABITAT	Une place par tranche de 65 m ² de SHON. 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place par chambre
BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON
INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPOT	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON
COMMERCE	Pas de place pour les locaux situés pour les locaux présentant une SHON inférieure à 200 m ² . Sinon une place de stationnement par tranche de 50 m ² supplémentaire de SHON au-delà de 200 m ² .
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</p> <p>du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratifs</p> <p>du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p>EQUIPEMENTS CULTURELS</p> <p>1 place pour 30 m² de SHON.</p> <p>SALLE DE REUNIONS ET DE SPECTACLES</p> <p>1 place pour 20 m² de SHON et 1 place pour 5 places assises</p> <p>AUTRES INSTALLATIONS</p> <p>1 place pour 40 m² de SHON</p>

12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement pour 20 visiteurs, employés ou élèves.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

12.4 Cas particuliers

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

Article AUZ-13 – Espaces libres et plantations

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, etc.), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Afin de garantir la qualité paysagère et notamment la constitution de cœur d'îlot vert et planté participant à la mise en place de corridor écologique et à la biodiversité végétale et animale, les superficies d'espaces libres sont fixées à 50% de la superficie totale de la parcelle dont 25 % devront être réalisés en pleine terre.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres devront comporter au minimum :

- un arbre de basse tige (moins de 3,50 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²
- un arbre de haute tige (plus de 3,50 m à l'état adulte) par 100 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m².

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Les espaces privés en limite de clôture devront être traités en plate-bande en herbe, associé à une haie vive ou à des arbres à hautes tiges formant un filtre visuel. La largeur minimale de cet aménagement sera de 1.50 mètres

Pour les aires de plus de 4 places, les aires de stationnement seront rythmées et paysagères par des arbres à haute tige, selon un rythme d'un arbre pour 4 places de stationnement

Pour les aires de stationnement de plus de 20 places ou plus de 400 m² (surface cumulée par parcelle), un traitement avec gestion alternative des eaux pluviales sera mis en place et les matériaux de sols seront diversifiés (exemple : dalle pelouse, enrobé, stabilisé) pour amoindrir l'impact visuel de l'aire de stationnement

Les essences plantées seront choisies de préférence parmi les essences locales détaillées au titre IV du présent document.

Article AUZ-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.