

## **ZONE AUF**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUF correspond à la nouvelle zone d'activités de la commune, non encore équipée. Elle est destinée à recevoir des établissements artisanaux, de services, commerciaux... La constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant à l'annexe du règlement (orientations d'aménagement, pièce 4.4). La zone AUF a également fait l'objet d'une étude Amendement Dupont (pièce 3.2 du dossier PLU).

### **ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- dans les zones à risques naturels d'inondation du PPR sont interdits :
  - la création de sous-sols et de remblais,
  - le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux

### **ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement (schémas d'organisation de zone : pièce 4.4)
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les établissements artisanaux, de services, commerciaux... à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements artisanaux, de service, commerciaux, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités, et qu'elle représentent moins de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment
- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.
- dans les zones à risques naturels d'inondation du PPR, repérées sur le document graphique selon la légende, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée:
  - les constructions nouvelles comprenant une partie à usage d'habitation ne sont autorisées que sous réserve que le premier plancher soit situé au-dessus de la crue centennale, et que la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> (de surface de plancher) au dessus des plus hautes eaux connues
  - les constructions nouvelles à usage d'activité et/ou recevant du public ne sont autorisées qu'à condition de prévoir un plancher refuge au dessus de la crue de référence pour l'évacuation des biens et des personnes
  - les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...)
  - les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue

### **ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un accès unique sur la RD 12 sera autorisé en accord avec le gestionnaire de la voie, à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 200 m du giratoire, ainsi qu'il est mentionné dans l'orientation d'aménagement (pièce 4.4).

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des plate-formes et l'assiette totale des voies primaires devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement, à savoir : largeur totale d'emprise : 13m mini ; dont largeur de chaussée : 6m ; les cheminements piétons devront avoir une largeur minimale de 2,5m (conformément à la pièce : schémas d'organisation de zones : pièce 4.4 du dossier PLU).

Les autres voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

La voie primaire devra être prolongée jusqu'au bord du ruisseau de la Grange pour permettre à terme une éventuelle extension en rive droite du ruisseau.

## **ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2 - Assainissement :**

**2.1 - Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

## 2.2 - Eaux pluviales

Les eaux de la voirie desservant la zone et des parties communes seront collectées par un système de fossés (noues) avec trop plein vers le ruisseau de la Grange et limitation du débit de fuite fixé à 26l/s.

Les eaux des lots seront gérés à la parcelle avec trop plein vers les fossés et limitation du débit de fuite fixé à 135/s pour l'ensemble des lots.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

## 3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les réseaux et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NÉANT

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

La règle s'applique lot par lot.

### 1 - RD4:

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 40 m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route conformément à l'orientation d'aménagement (cf pièce 4.4)

### 2 -RD12:

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la voie

### 3 - Voies primaires:

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprise de la voie

### 4 - Autres voies:

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie

#### 5 - Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

### **ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La règle s'applique lot par lot.

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières.

### **ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50

### **ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction, et mesurée au sommet du bâtiment, est fixée à 10 mètres. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

### **ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

- Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur. En façade sur la RD4, les styles, les formes et les couleurs des constructions autorisées devront être en harmonie et seront soumis à l'agrément de l'aménageur.

- La couleur des bardages, des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

- Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes ; dans ce dernier cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.

- clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1,80 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

- Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

- Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

- Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries: L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

- Déchets : Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public ; ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité, et bien intégrés dans le site.

## ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### ◆ Véhicules à 4 roues et plus :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

### ◆ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente,
- par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 10 places de restaurant
- par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels

### ◆ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m<sup>2</sup> par place à raison de :

- Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface bâtie
- Entrepôts : Néant

## ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

### 2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de

permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes (espaces verts plantés et gazonnés) dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone, et dont la surface doit atteindre au minimum 10% de la superficie de chaque lot.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées espaces collectifs d'accompagnement qui seront aménagés et plantés en espaces verts représentant 10% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les espaces non ædificandi bordant les RD4 et RD12 doivent être plantés d'un alignement d'arbres de haute tige, ainsi qu'il est indiqué dans l'orientation d'aménagement (pièce 4.4 du dossier PLU).
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

## ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles AUF 3 à AUF 13.