

## **ZONE AUaj**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, constructible après réalisation des équipements publics nécessaires où les occupations et utilisations du sol doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur toute ou partie de la zone, compatibles avec les orientations d'aménagement.**

**La zone est concernée par un secteur à risque d'inondation lié au Mialan et par le périmètre de protection éloigné des puits de captage, repérés par une trame au plan de zonage et soumis à prescriptions particulières.**

---

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

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Les équipements collectifs.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les affouillements et exhaussements du sol.
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

En outre, dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné des puits de captage, les affouillements excédant 2m de profondeur sont interdits.

### **ARTICLE AUaj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement.

2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1. ci-avant sont admises :

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activités et dans la limite d'un logement et de 180 m<sup>2</sup> de SHON par activité,
  - industriel,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - de bureaux et services,
  - artisanal,
  - d'entrepôt commercial,
  - d'équipements collectifs sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone,
  - de stationnement sous réserve d'être nécessaire aux habitations et activités autorisées dans la zone.
- b) Les annexes liées aux habitations autorisées dans la zone.
- c) Les piscines liées aux activités autorisées dans la zone.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
- les aires de stationnement,
  - les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité autorisée sur la zone, situés sur la même parcelle ou une parcelle contiguë et protégés des vues par un écran végétal.

**A toutes ces conditions s'ajoute la suivante dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au Mialan :** le niveau du premier plancher utilisable devra être situé au-dessus de la côte de référence (selon le plan joint en annexe au règlement).

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

#### **ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Tout terrain devra disposer d'un accès sur voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et conformes aux prescriptions définies par les services techniques de la mairie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE AUaj 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **☐ EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

### **☐ ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

### **☐ ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

### **☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION**

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE AUaj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUaj 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou à 5 m.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

### ARTICLE AUaj 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

### ARTICLE AUaj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

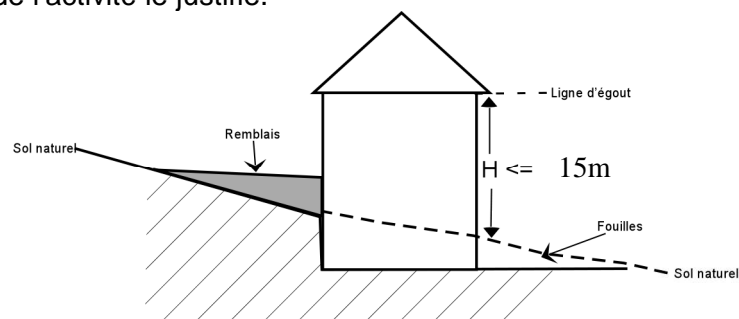
Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m.

### ARTICLE AUaj 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE AUaj 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 15 m à l'égout du toit, mais possibilité d'aller au-delà si la nature de l'activité le justifie.



### ARTICLE AUaj 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### ASPECT GENERAL :

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

**TOITURES :**

La pente des toitures doit être comprise entre 0 % et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

**MATERIAUX ET COULEURS :**

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

**CLOTURES :**

Les clôtures à proximité des accès aux bâtiments d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,40 m en principe) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

**ARTICLE AUaj 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Etablissements industriels :
  - 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de l'établissement.
- Constructions à usage d'entrepôt :
  - 1 place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

- Constructions à usage de commerce :
  - La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface de vente ou d'exposition.
- Hôtels / restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant sont exigées ; Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE AUaj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La surface des espaces verts plantés est au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison :

- d'un arbre d'essence locale pour 5 places de stationnement, ces plantations pourront être partiellement regroupées en bosquets ;
- d'une haie libre ou taillée ceinturant les aires de stationnement et les divisant en surfaces de 1000 m<sup>2</sup> environ.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnés d'une rangée de haies vives d'essence locale dont la hauteur est limitée à 2 m.

### **ARTICLE AUaj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.