

ZONE 1AUI

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques, localisée sur le quartier des Auréats, et destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- la zone 1AUIa située le long de l'avenue Pierre Brossolette
- la zone 1AUIb localisée dans le prolongement de la zone UIc qui borde l'avenue Salvador Allende.

Ces deux zones ont vocation à accueillir tous types d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ainsi que des activités de commerces et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Dans l'ensemble des zones 1AUIa et AUIb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles, lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité de production ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article 1AUI 2;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines lorsqu'elles ne sont pas liées à une activité commerciale de vente de piscine.
- Les aires de stockage de gaz soumises à déclaration ou autorisation au titre des ICPE et non directement liées à une activité implantée sur la zone,
- Les installations classées lorsqu'elles sont susceptibles de générer une nuisance (sonore, olfactive, de poussières, etc), ainsi que les installations classées liées aux activités de tri ou de traitement des matériaux.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- 1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble des zones 1AUIa et AUIb, que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :
 - Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), à condition que la hauteur de ces installations ne dépasse pas 25 mètres, la hauteur de l'installation étant définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion de l'encombrement des pâles.
 - Les bâtiments auvents ayant pour vocation d'accueillir des panneaux photovoltaïques, uniquement s'ils sont liés à l'activité industrielle ou artisanale existante ou future.
- Les ombrières de parking équipés de panneaux photovoltaïques liés aux besoins des stationnements des bâtiments à usage d'activités ;
- 2- De plus, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :**
- La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée,
 - Dans la zone 1AUIa : Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de la zone 1AUIa
 - Dans la zone 1AUIb :
 - Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de la zone 1AUIb,
 - La totalité de la zone 1AUIb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après justification des accès et des possibilités de raccordement aux voies et réseaux (eau, assainissement, électricité) existants :
 - soit en limite de la zone 1AUIa après réalisation des aménagements de la zone 1AUIa,
 - soit en limite Ouest de la zone 1AUIb, côté zone UIc.
 - Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier Peyrollet-Auréats.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. L'accès sera aménagé de manière à ne pas générer de stationnement sur les emprises publiques.

Les accès doivent être réalisés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne des constructions ou des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

ARTICLE 1AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité). Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 1AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, les reculs imposés ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-auteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres. Ce recul minimum est porté à 10 m lorsque la construction relève de la législation sur les installations classées (ICPE) soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être à une distance au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Le traitement des façades et des abords des constructions situées sur l'avenue Pierre Brossolette doit être particulièrement soigné ; notamment, les couleurs et les matériaux employés devront préserver l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble des bâtiments.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m.

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur verte (type RAL 6005) ou de couleur grise (type RAL 7015).

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Commerces, bureaux et services	1 place de stationnement pour un local de moins de 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement pour un local entre 50 et 150 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée pour les commerces de plus de 150 m ² de surface de plancher (ex : commerce de 170 m ² : 4 places, commerce de 520 m ² : 12 places)
Artisanat	1 place de stationnement pour 80 m ² de surface plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface plancher
Entrepôts	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface plancher
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres puis 0,5 place par chambre supplémentaire (ex : 35 chambres = 28 places) Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

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.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'activité, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher et de 50m² au-delà.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 1AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20 % d'espaces végétalisés, sont intégrés notamment dans les espaces végétalisés : les toitures végétalisées et les parkings de type « ever green ».

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives d'une hauteur minimum de 2 mètres. Elles devront être composées d'essences locales et variées. Les haies mono spécifiques ne sont pas recommandées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUI 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)
L'ensemble des logements de fonction devront également être équipés pour un raccordement futur.

