

## CHAPITRE 2 ZONE II AUac

### Caractère de la zone

Cette zone ne possède pas d'équipements publics et sera ouverte à l'urbanisation après leur réalisation.

La zone se situe dans le quartier des Tuileries et est raccordée à la route départementale n° 500 par la voie communale du Stade et le chemin des Tuileries. Elle est destinée à recevoir des bâtiments dont les activités artisanales et de services sont peu compatibles ou incompatibles avec l'habitat et la vie urbaine.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation après réalisation d'un plan d'aménagement de la zone et les travaux d'extension du réseau public d'adduction d'eau, d'assainissement collectif, de distribution électrique et de l'aménagement des voies internes en totalité.

### ARTICLE II AUac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitations sauf celles prévues à l'article II AUac 2,
- les abris de jardins isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

### ARTICLE II AUac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone est ouverte à l'urbanisation après réalisation d'un schéma d'aménagement, sous réserve d'une opération d'ensemble tel que lotissement, opération groupée de constructions, Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine.

Sont admises les constructions ou installations à usage d'habitations exclusivement destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des bâtiments d'activités si elles sont intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité et si leur Surface Hors œuvre Nette n'excède pas 35m<sup>2</sup>.

### ARTICLE II AUac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - 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 le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

- la création des voies publiques ou privées communes à plusieurs fonds ouverts à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
  - pour les voies principales:
    - largeur minimale de plate-forme: 8 mètres,
    - largeur minimale de chaussée: 6 mètres ;
  - pour les voies annexes:
    - largeur minimale de plate-forme: 6 mètres,
    - largeur minimale de chaussée: 5 mètres.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE II AUac 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour l'ensemble de la zone les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de la zone dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

## **ARTICLE II AUac 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE II AUac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions, hormis les ouvrages techniques collectifs nécessaires au fonctionnement de la zone, doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies de dessertes des terrains. Cette disposition ne s'applique pas aux voies piétonnes ou cyclables.

## **ARTICLE II AUac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être édifiée à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE II AUac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Deux constructions non contiguës doivent être, en tout point, à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

## **ARTICLE II AUac 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE II AUac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder quatorze (14) mètres.

## **ARTICLE II AUac 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutes les constructions annexes doivent être dans la mesure du possible, incorporées ou reliées à l'édifice principal, et traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions respecteront les prescriptions concernant la couleur des toitures et façades:

- les surfaces de couleurs vives sont interdites;
- l'unité des couleurs est obligatoire, la variation de teintes d'une même couleur est autorisée.
- les clôtures seront constituées,
  - sur rue : de murs identiques à la façade, d'une hauteur de 0,60 m à 1,50 m. maximum,
  - entre terrains mitoyens : soit d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle doublé de végétaux d'essences locales ;  
soit de murets d'une hauteur de 0,50 m. maximum surmonté ou non d'un grillage,
- en outre prévoir de laisser libre le passage d'eau de ruissellement par des barbacanes ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements des terres seront en pierres.

## **ARTICLE II AUac 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet à raison de deux places de stationnement par logement attaché au bâtiment d'activité;  
d'une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux et installations commerciale;  
d'une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage industriel et artisanaux.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 150 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 50 m<sup>2</sup> de la même surface.

## **ARTICLE II AUac 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- les limites de parcelles doivent être plantés avec des arbres de hautes tiges en alignement espacés de 10 mètres,
- les dépôts aériens doivent être délimités par des haies vivaces d'essences adaptées à la région ;

## **ARTICLE II AUac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60 pour l'ensemble de la zone.