

## Chapitre 2

**ZONE AUc****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principalement commerciale (grandes surfaces) inscrite dans un périmètre plus vaste d'intérêt de secteur constituant une limite d'urbanisation.

Cette zone n'est pas destinée à accueillir les commerces devant participer au confortement du centre ville et de ses extensions prévues, ni des commerces de proximité – hors ceux répondant aux besoins des usagers de la zone - participant de la qualité de service des zones urbaines majoritairement occupées par de l'habitat.

A l'échelle du déplacement automobile, ce site fait figure d'entrée de ville et de front urbain.

Il s'agit donc de concilier développement urbain et protection de l'environnement ou encore activité et paysage par un aménagement de qualité ayant valeur d'exposition et articulant les différentes zones d'urbanisation.

Zone insuffisamment équipée et desservie en équipements publics d'infrastructures, mais destinée à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition cohérents conformément aux dispositions du présent règlement et aux orientations d'aménagement.

La conception générale des aménagements et des constructions devra s'appuyer sur la valorisation des points de vue de l'automobiliste ou du passant depuis les grands axes de circulation et sur la maîtrise de la qualité des espaces et façades exposées à ces vues.



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions suivantes :

- les installations industrielles, logistiques, artisanales ;
- l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation de constructions ou à l'équipement de la zone ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées à risques ou à fortes nuisances ;
- les entrepôts isolés non liés à l'exercice d'une activité ;
- les constructions ne s'inscrivant pas dans un plan de composition de secteur ;
- les dépôts de véhicules et les stockages en plein air de matériaux, sur des terrains nus ;
- les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.

### **Article AUc 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont admises aux conditions préalables suivantes :

- Permettre à la commune d'évaluer la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations envisagées.
- Faire l'objet d'un plan de composition propre à chaque opération respectant les orientations d'aménagements les concernant et s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Sont ainsi admises :

Les installations commerciales et de grande surface, celles répondant aux besoins des usagers de la zone, et les extensions de commerces et activités existants ne nuisant pas au caractère de la zone.

**Habitat** : dans la limite de 83 m<sup>2</sup> SP et d'un logement par opération, les logements strictement nécessaires au gardiennage et à la direction des installations lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments.

Nuisances sonores et protection de l'environnement :

Dans les secteurs proches des grands axes et ou des secteurs résidentiels, les installations projetées seront autorisées :

- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit,
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les plans de composition des projets doivent être établis sur des levés topographiques et altimétriques faisant apparaître les équipements existants et envisagés, l'aménagement des abords, l'implantation des volumes et leur insertion dans le tissu bâti éventuel des terrains contigus.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUc 3 - Accès et voiries**

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

#### *Manœuvres*

Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

### **Article AUc 4 - Desserte par les réseaux**

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.

En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

#### *Réseau eau potable*

Le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.

Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

#### *Assainissement*

##### *- Eaux usées*

Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté à la nature des rejets. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

##### *- Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

### **3. AUTRES RESEAUX**

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site.

Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

**Article AUc 5 - Caractéristiques des terrains** *Disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Sans objet.

**Article AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans le respect des orientations d'aménagement du secteur.

**Article AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour des raisons architecturales et d'urbanisme, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

**Article AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**Article AUc 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)**

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface de leur parcelle support.

Toutefois, en cas d'intégration des surfaces de manœuvre et de déchargement à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S pourra être porté à 70 % et si, en outre, cette disposition n'affecte pas les surfaces extérieures destinées aux circulations, aux manœuvres et aux espaces verts.

**Article AUc 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 16 m., ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

Toutefois pour les bâtiments situés en proximité de talus et ayant un double accès (haut et bas) la hauteur maximale de la façade amont sera mesurée par rapport au niveau du sol amont sans que cette hauteur ne puisse dépasser 8 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

## **Article AUc 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

R.111.21: *"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."*

En application de cet article, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si :

- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire ou de volumétrie simple, celui-ci doit être accompagné d'un traitement de son enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer pas un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

### **Clôtures**

Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public, devront être doublées d'une haie végétale réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement. Le grillage galvanisé brut est interdit.

Les clôtures seront de type 3D, finition peinte dans les teintes sombres.

Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

### **Eclairage extérieur**

Le traitement d'un éclairage nocturne de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

## **Article AUc 12 - Stationnement**

Pour les commerces entrant dans les catégories visées par l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des stationnements ne devra pas excéder une fois et demi la

surface hors œuvre des bâtiments affectés au commerce.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante:

- Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SP (46 m<sup>2</sup> pour les habitations autorisées) pouvant être porté à une place pour 30 m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'activité tertiaire.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement. Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.

Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs limitées (chasse-roues).

Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.

Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

-Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts et sécurisés représentant 0.5% de la SP.

En outre une aire banalisée d'au moins 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée pour assurer le stationnement temporaire et les manœuvres de véhicules de livraison et de service.

### **Article AUc 13 - Espaces libres et plantations**

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.

Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagées pour être non visibles du domaine public.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol** *Disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles AUc 3 à AUc 13.

La SP maximale des logements de fonction ou de gardiennage est fixée à 83 m<sup>2</sup> par logement.