

Zone AUj

Rappel : caractère de la zone

La zone AUj est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques dans un cadre de grande qualité paysagère et environnementale. Il s'agit d'une zone mixte aménagée sous forme de ZAC, créée à initiative communautaire, en vue de bénéficier de l'attractivité de l'autoroute et d'offrir un éventail de lots variés comprenant notamment des lots de grande superficie indispensables au développement économique du bassin Thiernois. Elle peut donc accueillir :

- des activités de production artisanales ou industrielles. Les activités Seveso sont exclues.
- des activités de services aux entreprises et à leurs employés,
- des activités tertiaires,

La ZAC pourra accueillir des équipements et services permettant de satisfaire les besoins des entreprises et des employés mais elle n'a pas vocation à recevoir des activités commerciales et de services à la population normalement incluses dans les bourgs comme les commerces. Toutefois, pourront être accueillies des activités commerciales liées à une activité de production, installée sur le site.

Les activités retenues devront afficher un bon bilan environnemental, contribuer à l'image d'un parc d'activités de qualité et présenter un bon ratio emploi créé/surface consommée.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront répondre à trois objectifs principaux :

- présenter une bonne acceptabilité du point de vue environnemental ;
- donner de la zone d'activités une image correspondant à des activités dynamiques et innovantes ;
- être en cohérence avec le parti paysager retenu.

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | AUj |
|---|---|
| 1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage d'habitation, • Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ; • Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs. • Les carrières. • Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières. • Les dépôts ou émanation de toute nature potentiellement à risque vis à vis d'éventuelles pollutions visuelles (casse automobile...) du sol (nitrates...) olfactives (soude...) ; • Les installations classées Seveso, leurs annexes qui pourraient produire des nuisances graves pour l'environnement ; • Les activités commerciales non liées à une activité de production installée dans le parc d'activités communautaire. |
| 2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières | <ul style="list-style-type: none"> • Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées. • L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existantes. • Les activités commerciales liées à une activité de production installée dans le parc d'activités communautaires. |

3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs depuis la future déviation sont interdits.

Toutefois des accès provisoires pourront être autorisés avant la réalisation du bouclage de la voie avec la route d'Orléat et en cas d'impossibilité technique d'assurer la desserte du lot par une autre voie de la ZAC.

Les accès aux parcelles devront être mutualisés par deux afin de limiter leur emprise et de faciliter les mouvements d'entrée et de sortie des camions. Les aires de girations seront suffisantes pour que les véhicules puissent :

- accéder à la parcelle sans manoeuvre sur la voie publique
- sortir de la parcelle en marche avant.

Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons établis sur les parcelles seront traités avec des matériaux perméables. Ils seront protégés des éventuels déversements « d'eau sale » provenant du parking et/ou des voies de desserte.

| | |
|--|--|
| <p>4</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)</p> <p>Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p> | <p>Les branchements aux réseaux (eau potable, téléphone, fibre optique, électricité et gaz) seront obligatoirement effectués en souterrain depuis les coffrets et regards en attente en limite du terrain.</p> <p>Eau Potable</p> <p>Toute construction à usage d'activités liée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>Assainissement</p> <p>Le réseau d'assainissement sera de type séparatif comprenant un réseau collectif pour les eaux usées et un réseau de surface (noue et bassins) pour les eaux pluviales.</p> <p>Eaux usées domestiques :</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>Eaux résiduaires industrielles:</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté en respectant les normes de rejets en vigueur.</p> <p>Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme aux normes de rejet en vigueur.</p> <p>Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.</p> <p>Tout déversement direct en puisard, fossé drainant... est interdit.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne sera admise que si les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, sont compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les eaux de toitures et de toutes surfaces non circulées des parcelles (eaux propres) seront stockées pour écrêter les pointes et assurer la gestion des eaux éventuellement polluées suite à un incendie. Elles seront ensuite infiltrées sur les parcelles soit dans un fossé perméable soit dans un ou plusieurs bassins ou vers des puits d'infiltration.</p> <p>Pour les grandes parcelles (parcelles bordant la RD 223 et parcelles comprises entre l'A89 et la future déviation) « les eaux sales » de ruissellement seront collectées et stockées puis traitées et infiltrées sur la parcelle pour respecter un débit de fuite nul.</p> <p>Pour les parcelles petites et moyennes, « les eaux sales » de ruissellement seront collectées et stockées pour assurer un débit de fuite de 3l/s/ha puis rejetées dans les noues de traitement et d'infiltration.</p> <p>Electricité</p> <p>Les extensions, branchements et raccordements internes des réseaux câblés quels qu'ils soient devront être réalisés en souterrain.</p> |
| <p>5</p> <p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> | <p>Les parcelles comprises entre le tracé de la future déviation et l'A89 devront avoir une superficie minimale de 3ha sauf pour le lot n°31 bordant la RD 223.</p> <p>Le découpage des lots ne devra en aucun cas aboutir à des délaissés.</p> |

6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

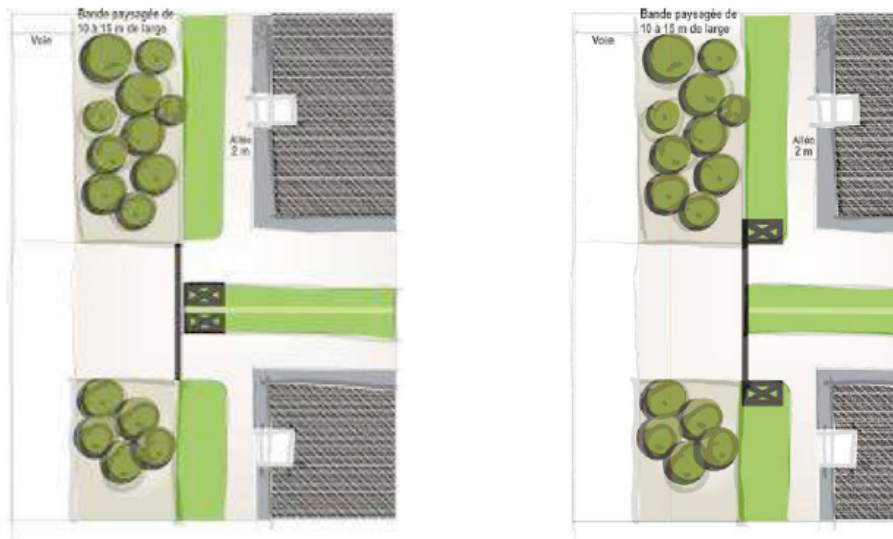
Implantation par rapport à l'A89 et la RD 223 :

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'autoroute et 25m par rapport à l'axe de la RD 223;

Implantation par rapport aux voies internes à la ZAC :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de:

- 24 mètres de l'axe de l'emprise de la voie principale de la ZAC (future déviation). Toutefois une réduction de la marge de recul sera autorisée dans le cas d'une extension de bâtiment d'activité existant implanté sur une parcelle contigüe à la ZAC et construit avant la date de création de la ZAC. Dans ce cas les nouveaux bâtiments seront implantés dans le prolongement du bâti existant en respectant une marge de recul minimale de 16m de l'axe de la voie principale.
- 17 mètres de l'axe de l'emprise de l'ancienne route d'Orléat
- 13 mètres de l'axe de l'emprise des autres voies. Cette distance est portée à 17m pour les parcelles supérieures à 3 ha.
- Les blocs techniques seront implantés au droit de la clôture, ou de la marge de recul imposée s'il n'y a pas de clôture :



Si pour des raisons techniques, des éléments tels que coffret ou transformateurs privés ne peuvent être implantés en entrée de lots, d'autres blocs techniques pourront être implantés au droit de la clôture, ou de la marge de recul imposée s'il n'y a pas de clôture, en privilégiant une implantation en limite séparative avec possibilité de jumelage

**REGLES
APPLICABLES
(ARTICLE R123-9
du Code de
l'Urbanisme)**

AUj

| | |
|--|--|
| <p>7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m ($L=H/2$ minimum 5m).</p> <p>Toutefois des implantations en limite séparative latérale pourront être autorisées sur les lots d'une superficie inférieure à 1 ha sous réserve du respect de prescriptions spéciales imposées par les services de la protection civile, notamment en matière d'incendie. Dans ce cas les constructions devront respecter le même alignement par rapport aux voies publiques.</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable aux limites séparatives latérales correspondant à une limite d'espaces boisés publics.</p> <p>Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative ou à une distance permettant l'entretien périphérique de l'ouvrage.</p> |
| <p>8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> | <p>Implantation libre, sauf exigences particulières relatives à sécurité des personnes et à la défense incendie.</p> |
| <p>9 Emprise au sol des constructions</p> | <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60% de la surface des parcelles.</p> |
| <p>10 Hauteur maximum des constructions</p> | <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> |

11
Aspect extérieur des
constructions, abords,
paysage (article R123-11)

Règles générales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, des imitations de matériaux et des matériaux réfléchissants sont interdits (sauf panneaux solaires).

Règles particulières

- Volumétrie

Les constructions respecteront le plus possible un épannelage bas avec une volumétrie simple privilégiant les lignes horizontales.

- Toitures

Elles seront:

- Soit non visibles de l'extérieur avec une dissimulation des pignons par des acrotères prolongeant les façades,
- Soit visibles de l'extérieur et participant au volume du « bloc » et réalisées sous formes de sheds, de toitures cintrées, de grands plans inclinés, de toitures suspendues.... Elles seront dans ce cas de la même couleur que les façades, sauf aux endroits où elles reçoivent des panneaux solaires intégrés à la pente générale ou des verrières.
- Soit en terrasse sur tout ou partie du bâtiment (bureaux par exemple). Dans ce cas elles seront végétalisées pour des raisons climatiques.

- Les façades

Le traitement architectural et chromatique des façades devra chercher à produire des volumes nets et simples permettant de définir les bâtiments comme des blocs monochromatiques (à l'exception de la signalétique et des parties traitées en briques).

La façade perceptible depuis la future déviation et le giratoire devra être traitée avec le même soin que la façade principale.

- Les éléments techniques

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques, éoliennes) ou au stockage des eaux pluviales devront être intégrés en amont dans le processus de conception architecturale.

Ces dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans le cadre de l'évolution du bâtiment.

- Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues, elles doivent respecter les règles suivantes :

- Leur hauteur maximale est fixée à 2 m
- Les murs pleins ainsi que les murets sont interdits, sauf pour la réalisation des blocs techniques.

Les couleurs

Le blanc pur est interdit.

Les couleurs seront choisies dans une gamme de gris de teinte soutenue avec des éléments ponctuels de couleur brique. Les toitures et façades seront traitées de manière homogène.

Les huisseries seront de la même couleur que les façades.

| REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme) | <h1 style="text-align: center; margin: 0;">AUj</h1> |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">12</p> <p>Réalisation d'aires de stationnement</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Un emplacement couvert devra être prévu pour le stationnement des vélos. Le nombre de stationnement vélos à prévoir est au minimum de 1 emplacement pour 5 salariés.</p> |
| <p style="text-align: center;">13</p> <p>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p> | <p>Il doit être prévu des surfaces engazonnées et plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte et le long des limites séparatives latérales lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en limite séparative.</p> <p>Les plantations existantes de valeur doivent être préservées, en cas d'impossibilité tout arbre abattu devra être remplacé à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu.</p> <p>Les choix d'implantation des bâtiments devront être conçus de manière à limiter les remblais et déblais. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager défini en cohérence avec le reste de la parcelle. Les terrassements et fronts de déblais devront épouser globalement les courbes de niveau du terrain naturel originel ;</p> <p>Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution seront végétalisés par un semis de gazon rustique, plantation d'arbustes en massifs homogènes et d'arbres.</p> <p>Les bassins de rétention doivent être paysagés ; les clôtures de sécurité seront intégrées aux plantations.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un minimum d'un arbre pour quatre places de stationnement.</p> <p style="text-align: center;">Les aires de stockage</p> <p>Les aires de stockage sont interdites le long des voies, dans les marges de recul et en tout point visible depuis l'autoroute ou la déviation future de Lezoux.</p> <p>Le stockage des matériaux nécessaires à l'activité devra donc se faire obligatoirement à l'arrière des bâtiments et protégé de la vue directe depuis l'autoroute, la future déviation de Lezoux et l'ancienne route d'Orléat.</p> <p>Les stockages seront clos et occultés par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments.</p> |
| <p style="text-align: center;">14</p> <p>COS (article R123-10)</p> | <p>La Surface de Plancher maximale autorisée sur la zone AUj, secteur d'Orléat, est de 160 000 mètres carrés</p> |
| <p style="text-align: center;">15</p> <p>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p> | <p>Néant</p> |
| <p style="text-align: center;">16</p> <p>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> | <p>Néant</p> |