

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est destinée à l'implantation future des activités économiques diversifiées (artisanales, commerciale, de bureaux, ...) et à l'accueil d'équipements. Elle concerne la zone d'activités de Clermont.

Elle comprend les secteurs :

- AUIa à destination d'activités artisanales,
- AUIb1 et 2 à destination d'activités artisanales et commerciales, dont les hauteurs sont différentes.

Une partie de la zone AUI (secteur AUIa) est concernée par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.

ARTICLE AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de gaz indiqués au document graphique:**
 - Dans la zone des dangers graves : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} sont interdites.
 - Dans la zone des dangers très graves : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdites.

Article AUI 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage d'activités économiques (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...), à condition de respecter le schéma d'aménagement de la zone et les vocations suivantes :
 - en secteur AUIa, les activités artisanales,
 - en secteur AUIb 1 et 2, les activités artisanales et commerciales.
- Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'avoir une surface de plancher maximale de 80 m².
 - d'être intégrées ou accolées au volume des constructions à usage d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de gaz indiqués au document graphique:**
 - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites ou soumises à condition spéciale les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.
- **Secteur Bv (ruissellement sur versant) :**
 - Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ARTICLE AUI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- **En secteur AUIa**
 - L'organisation des accès devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
 - Les accès devront être mutualisés pour limiter le nombre d'accès sur la RD1006.
 - Tout raccordement au chemin du Guillon est interdit.
- **En secteurs AUIb1 et AUIb2**
 - L'organisation des accès devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
 - Les accès directs privés sur la RD1006 non prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation sont interdits.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.
- La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale d'emprise globale : 10 m
 - largeur de la chaussée : 7 m
- Le chemin de Clermont et le chemin de l'Avenir doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres, selon les orientations d'aménagement et de programmation.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Un cheminement modes doux sur au moins un côté de la voie doit être aménagé, d'une largeur minimale d'1,5 m selon les orientations d'aménagement

ARTICLE AUI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Les aménagements devront respecter le règlement de collecte des déchets ménagers du SICTOM du Guiers.

ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1- Les façades de toute construction ou installation doivent respecter :

- **En secteur AUIa :**

- Le long de la RD1006 :

- un recul minimum de 70 m (deuxième front d'urbanisation) de l'alignement de l'emprise publique.

- **En secteur AUIb1 et 2 :**

- Le long du chemin de l'Avenir et du chemin de Clermont :

- un recul compris entre 10 mètres et 15 mètres de l'emprise publique.

- Les portails d'entrée des lots clos seront implantés avec un recul par rapport à la limite de voie de desserte, d'au moins 5 mètres.

2- L'implantation des constructions doit être se réaliser dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

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

- Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de 5 m min.
- L'implantation des constructions doit être se réaliser dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est fixée à 50 %

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60%

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle**▪ En secteurs AUIa et AUIb1**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser de cette cote.

▪ En secteur AUIb2

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser de cette cote.

3 - Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

La façade et principalement les accès côté espace public ne devront pas être en déblais ou remblai par rapport au niveau de l'emprise publique.

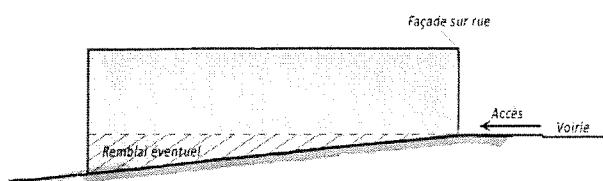
▪ En secteur AUIb2

Les implantations éviteront les modifications importantes de topographie des terrains, en évitant les déblais et remblais supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Un soin particulier sera apporté aux talus et murs de soutènement.

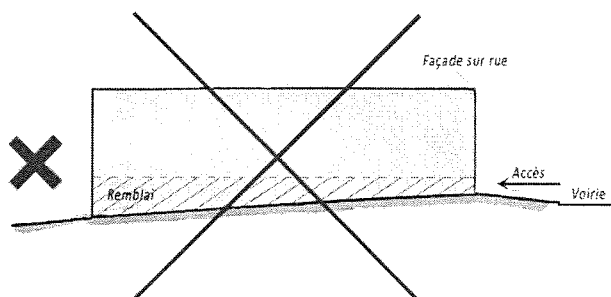
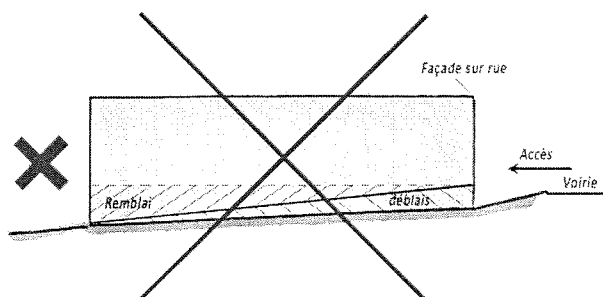
▪ En secteurs AUIa et AUIb1

Des remblais supérieurs à 1 mètre pourront être autorisés à condition :

- d'une justification architecturale, technique,
- d'un traitement paysager de la pente du remblai.



Cas des secteurs AUIa et AUIb1



2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**▪ Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades perceptibles depuis la RD1006 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre, ...)
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

▪ Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

▪ Enseignes

Les enseignes devront être soit intégrées dans le volume des constructions, soit implantées sur des portiques conformément aux orientations d'aménagement. Leurs formes, couleurs et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

Les enseignes isolées devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

▪ Aires de dépôt et de stockage

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RD1006 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

▪ Clôture :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste. Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou panneau grillagé de couleur foncé. En cas de doublement par une haie, des essences locales mixtes sont imposées
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m max.
- Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.
- Il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules.
- Pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
 - 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
 - 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20000 m².
- Pour le personnel (activités et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois.
- Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.
- Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements industriels et artisanaux, 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour le stationnement :
 - les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

- Pour les clôtures :
 - L'utilisation d'essences mixtes, caduques-persistantes, est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée, dans tous les autres cas.
- Dans la marge de recul :
 - La marge de recul en façade des voies sera engazonnée :
 - le long de la RD1006 : marge de recul de 10 mètres engazonnée
 - le long du chemin de l'avenir et du chemin de Clermont : marge de recul de 5 mètres engazonnée
 - Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RD1006.
- Autres :
 - Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
 - Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation ou en aire de service et de stationnement, non nécessaire au stockage seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres, à occurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.

ARTICLE AUI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles AUI3 à AUI13.