

**ZONE AUZ**  
**ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES**  
**OUVERTURE IMMEDIATE**

---

La zone AUZ correspond aux secteurs du Chêne vert et de la Belle Etoile, au nord de la commune.

Sa vocation est d'accueillir des activités économiques.

La zone devra être aménagée suivant un schéma d'aménagement d'ensemble permettant la prise en charge des infrastructures communes.

La zone comprend :

- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 23 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone AUZ de la Belle Etoile est relativement humide, l'aménagement de ces secteurs demandera des précautions particulières.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUZ - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUZ - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sous réserve de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, et que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé, et que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les constructions à usage d'activité ;
- L'extension et la transformation des constructions existantes, aux fins d'activités autorisées dans la zone ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes dissociées ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements.
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité et que leur surface au sol ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité. Exceptionnellement, une implantation autre peut être admise, justifiée par la nature de l'activité.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **AUZ 3 - 1 : Accès**

- Les constructions prenant accès directement sur la RN 23 sont interdites.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

#### **AUZ 3 - 2 : Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **AUZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **AUZ 4 - 2 : Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**AUZ 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications**

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

**ARTICLE AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes, ou lorsque la construction est raccordable à un réseau d'assainissement collectif.

*(Supprimé par modification n°2 du PLU)*

**ARTICLE AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (lotissement d'activité, zone d'aménagement concerté,...) lorsque le parti urbanistique le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour l'extension de constructions existantes sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins 75 m vis-à-vis de la RN 23, excepté pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Cette règle de recul ne s'applique pas dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone est conçu, prenant en compte les aspects nuisances, sécurité, et qualité urbanistique, architecturale et paysagère de l'opération.

**ARTICLE AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Lorsque les mesures sont appropriées pour éviter la propagation d'incendies (mur coupe feu,...),
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

## ARTICLE AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

## ARTICLE AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE AUZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Habitations

Les nouvelles habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activité.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles AUZ 11-1 à AUZ 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

*Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.*

*(ajouté par modification du 29-09-2010)*

### **AUZ 11-1 : Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes.

Les bardages devront s'intégrer à l'environnement, les matériaux brillants sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

### **AUZ 11-2 : Toitures**

- Habitations et annexes accolées :

Les habitations devront être intégrées au volume des bâtiments d'activité.

- Bâtiments d'activité et autres constructions :

Les teintes des toitures devront être foncées. L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non laquées est interdit.

### **AUZ 11-4 : Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Des dispositions autres peuvent être admises en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

## **ARTICLE AUZ 12 - STATIONNEMENT**

### **AUZ 12 - 1 : Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

### **AUZ 12 - 2 : Normes de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet. Des aires de livraisons et de manœuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.

## **ARTICLE AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

**SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

