

ZONE AUi

Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques artisanales, industrielles, tertiaires, logistique ou commerciale.

Elle comprend les zones 1AUi dans lesquelles les constructions sont autorisées après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUi comporte un sous-secteur 1AUie destiné aux équipements collectifs des zones AUi.

Elle comprend les zones 2AUi dans lesquelles les constructions ne pourront être autorisées que lorsque le SCoT du Grand Clermont aura basculé ces zones en phase 1.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi 1....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation,
- À l'hébergement hôtelier,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements ou affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUi 2....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone 1AUi, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone 1AUie, seules sont admises les constructions ou installations d'intérêt public ou collectif.

Dans les zones 2AUi, les constructions ne pourront être autorisées que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Le SCoT du Grand Clermont aura basculé ces zones en phase 1,
- Au moins 50% des terrains des zones 1AUi auront été commercialisés,
- Après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions destinées au commerce ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 100 m² pour l'unité foncière considérée.

Les constructions destinées aux bureaux sont admises à condition :

- d'être intégrées à une construction d'une autre destination lorsque le projet ne concerne pas uniquement des activités tertiaires,
- d'être disposées au Sud des constructions dans lesquelles elles sont intégrées lorsque le projet ne concerne pas uniquement des activités tertiaires.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises si :

- Leur fonctionnement est compatible avec les réseaux publics ou d'intérêt collectif existants,
- Elles ne sont pas en mesure d'entraîner une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,

- Leur présence est nécessaire au fonctionnement des constructions ou installations admises dans la zone.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement courant de l'autoroute A75.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3....ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès

Les accès ne sont admis que sur les voies de desserte interne prévues par les orientations d'aménagement et de programmation. Des accès de service peuvent néanmoins être admis sur les autres voies ou emprises publiques mais uniquement pour les engins de secours ou de défense contre l'incendie.

La création d'accès pour la desserte des terrains sera limitée au strict minimum (en regroupant les accès notamment) afin de préserver la continuité du corridor boisé prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation dénommée « *LES ZONES 1AU_i, 1AU_{ie} et 2AU_i « AMÉNAGEMENT DU SECTEUR NORD DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LA NOVIALLE-GERGOVIE »* ».

Les seuils des accès au droit de l'alignement futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau futur de cette voie.

B - Voirie

Les dimensions des voiries devront être compatibles avec celles définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUi 4....DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'elles le nécessitent.

B - Assainissement

a – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'elle le nécessite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle est permise dans le réseau public de collecte des eaux pluviales selon les conditions définies au paragraphe *b* ci-dessous.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction qui le nécessite doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire.

b – Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers un dispositif de rétention afin de maîtriser le débit de rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales fixé à un maximum de 3 L/s/ha.

Les eaux collectées sur les espaces de circulation et de stationnement des véhicules devront être dirigées vers un dispositif de décantation étanche avant leur envoi dans un dispositif de rétention.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux pluviales est autorisée après qu'elles aient subi un traitement approprié.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE AUi 5....CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUi 6....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un recul (D) au moins égal à :

- La marge de recul figurant sur le règlement graphique,
- En l'absence de marge de recul, à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction, mesurée selon les dispositions de l'article AUi 10, et sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre, sans qu'il soit tenu compte des marges de recul.

Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75, dont les affouillements et exhaussements de sols induits, y compris les mesures en faveur de l'environnement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUi 7....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- La marge de recul figurant sur le règlement graphique ;
- La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres en l'absence de marge de recul.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre, sans qu'il soit tenu compte des marges de recul.

Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75, dont les affouillements et exhaussements de sols induits, y compris les mesures en faveur de l'environnement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUi 8....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE AUi 9....EMPRISE AU SOL

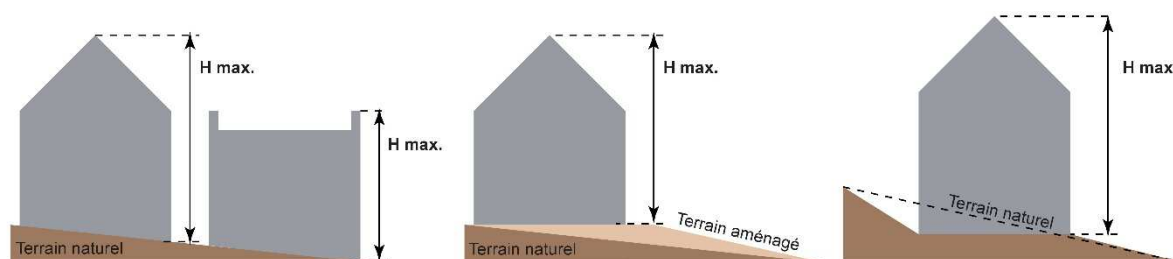
Pour les zones 1AUi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 60% de la superficie de l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées. L'emprise au sol des bâtiments ou des parties de bâtiments couverts par une toiture végétalisée ne sera pas prise en compte pour l'application de cette règle dans la limite d'une emprise au sol maximale de 70% pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Pour les zones 1AUie, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder un total de 100 m² pour l'ensemble de la zone.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE AUi 10....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction soit à partir du terrain naturel si le terrain est aménagé en remblais, soit à partir du terrain aménagé si le terrain est aménagé en déblais.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder celle mentionnée au règlement graphique (hmax) et 4 mètres pour les constructions admises dans la zone 1AUie.

ARTICLE AUi 11....ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Règles générales :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect rappelle celui de fuste sont interdits.

Les parties d'un même bâtiment affectées à des fonctions différentes (bureaux, ateliers, entrepôts) devront être différenciées par des volumes et/ou un traitement des façades distinct.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis ou sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.), et les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la façade ou de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

Toitures :

Les toitures seront à faible pente (maximum et 25%), droites ou courbes, ou en terrasse (pente inférieure ou égale à 3%). Par dérogation à cette disposition, les toitures en shed sont autorisées afin de faciliter l'éclairage naturel et l'insertion des dispositifs d'économie d'énergie.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées, et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture :

- Seront dans une teinte de gris, de gris/bleu, de gris/vert ou de gris/brun choisie dans le nuancier annexé au présent règlement.
- Dont l'aspect rappelle celui de la tuile et ceux réfléchissants sont interdits.

Les équipements techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

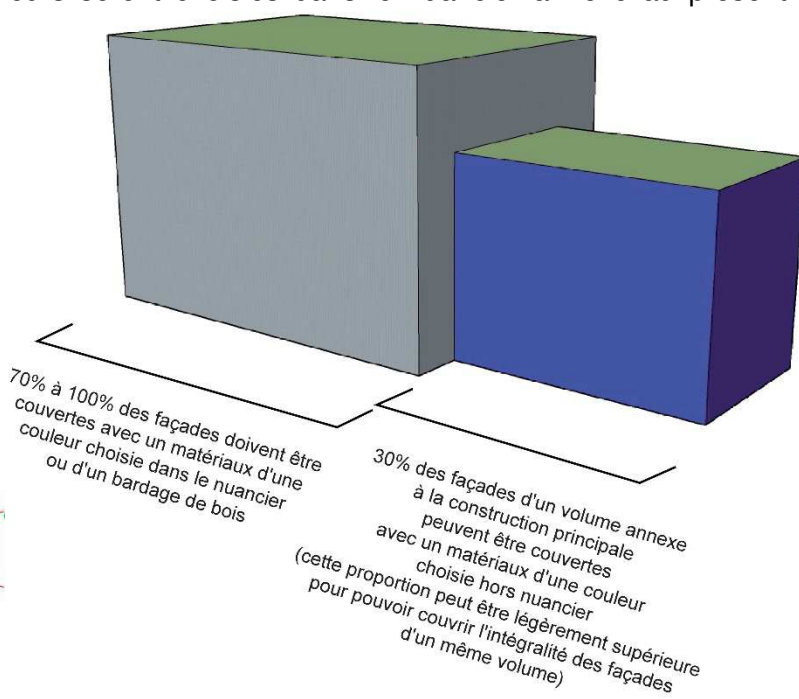
La ligne de faîtage principal devra être disposée en recherchant l'orientation la plus orthogonale possible par rapport à l'alignement de la voie de desserte comportant l'accès principal au bâtiment, Pour les toitures terrasse, la ligne de faîtage principal sera remplacée par la façade la plus longue de la construction.

Façades :

En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade ne pourront avoir plus de 3 couleurs différentes. Ces couleurs seront choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Certains éléments d'architecture ponctuels (auvents, signaux, brise-soleil, etc.), à l'exception des menuiseries et des rives des façades, pourront être proposés dans une teinte supplémentaire, hors nuancier.

Un volume pourra également être distingué par une couleur hors nuancier à condition que

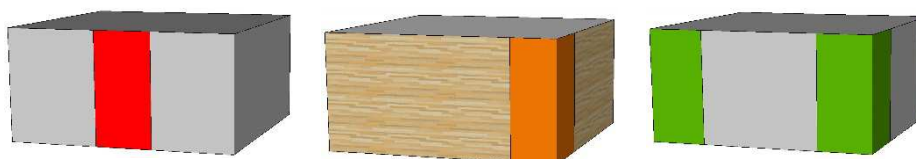


sa superficie de façade n'excède pas 30% de la superficie total des façades de la construction.

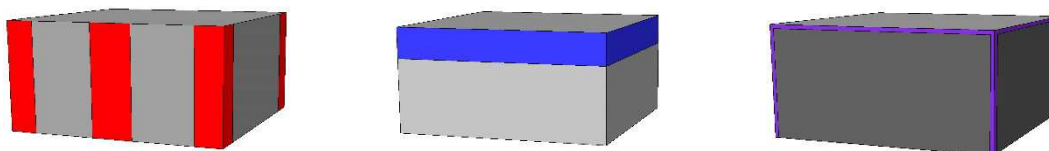
Les bardages verticaux ou horizontaux dont l'aspect est celui du bois naturel sont admis. Les façades situées en vis-à-vis de la RD 978 ou de l'A75 ne seront pas aveugles.

Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par des couleurs et/ou des aspects différents, mais le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit. Pour les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres, elles devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.

Exemples d'aspects de façade admis



Exemples d'aspects de façade interdits



L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

Clôture :

Elles seront systématiquement constituées d'une haie végétale composée d'essences variées et ponctuées de massifs d'arbres de haute-tige afin d'obtenir un effet paysagé imposant et valorisant.

Elles pourront être complétées par un grillage constitué d'un treillis à claire-voie, de trame rectangulaire, d'aspect métallique et de couleur grise. Les soubassements sont interdits mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis. La hauteur maximale admise sera alors de 2 mètres.

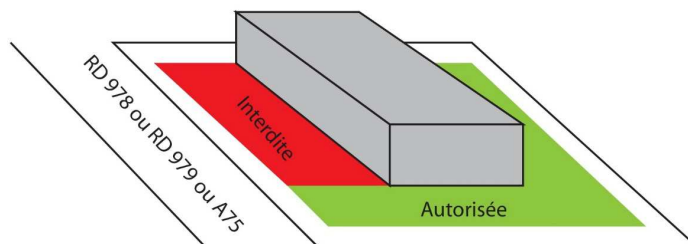
De part et d'autre des accès principaux, un mur de couleur grise est également admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur ne pourra être supérieure à celle de la clôture.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage de couleur grise.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

Aire de stockage :

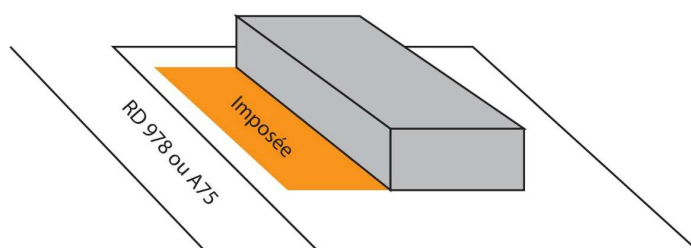
Elles sont interdites entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et les routes départementale n°978 et n°979, ou l'autoroute A75 pour les unités foncières disposées le long de l'une de ces voies.



Le stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulés derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celui de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences variées.

Aire de stationnement des véhicules particulier des employés :

Elles seront aménagées, pour les unités foncières situées le long de l'A75 ou de la RD 978, entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'A75 ou la RD 978. Les emplacements de stationnement seront revêtus avec un matériau perméable ou semi-perméable.



Déblais / remblais :

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en équilibrant la surface des zones en déblais avec celles en remblais.

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre mais ils peuvent être aménagés en terrasses successives n'excédant pas, chacune, la hauteur maximale admise.

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

ARTICLE AUi 12....STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé :

- Pour la surface des constructions destinée aux bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinées au commerce, 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, 1 place pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface totale de plancher, puis au-delà de 1 000 m² de surface totale de plancher, 1 place par tranche de 1 000 m² de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE AUI 13....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent être aménagées en espace vert. Les plantations devront être rapprochées des constructions, préférentiellement au sud de ces dernières afin de limiter le phénomène « d'îlot de chaleur ».

Sauf lorsqu'elles reçoivent une installation d'intérêt public ou collectif liée ou nécessaire aux infrastructures routières, ou une aire de stationnement des véhicules particuliers des employés, les marges de recul devront également être aménagées en espace vert. Ces plantations seront composées d'arbres disposés en bosquets et de linéaires de végétaux arbustifs.

Les merlons prévus dans l'orientation d'aménageur et de programmation et disposés le long de l'A75 seront obligatoirement implantés dans la marge de recul figurant au règlement graphique et avec un recul similaire d'une unité foncière à l'autre. Ils seront recouverts de terre végétale issue du décapage des parcelles et plantés avec un mélange d'arbres de haute-tige ou d'essences buissonnantes.

Les limites séparatives devront obligatoirement faire l'objet de plantations dans les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

Les espaces libres de tout revêtement imperméable devront représenter au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les végétaux persistants ne représenteront pas plus de 25% de l'ensemble des végétaux plantés dans chaque unité foncière.

Aire de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis des RD 978 ou 979, ou encore de l'A75, ainsi que l'ombrage des véhicules.

Ces aires de stationnement seront réparties en plusieurs poches n'excédant pas 20 emplacements chacune. Ces poches seront ceinturées, en dehors des accès, par des haies végétales composées d'essences variées.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE AUI 14....INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront être équipées de fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée dans la zone.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.