

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUT

## □ CARACTERE DE LA ZONE

Conformément au règlement d'urbanisme applicable, cette zone a fait l'objet de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC des MONTELS III", sur l'initiative de la Communauté d'Agglomération CLERMONT COMMUNAUTE, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, par délibération du Conseil Communautaire réuni le 23 juin 2005

Il s'agit d'une zone dédiée au développement d'activités économiques dans les domaines secondaire et tertiaire, incluant :

- toutes activités de production artisanale ou industrielle,
- toutes activités de services, sièges sociaux, services aux entreprises,
- toutes activités de recherches et d'études technologiques, tous équipements publics qui s'avèreraient nécessaires à l'organisation du secteur ou de l'agglomération.

Sont exclues de cette zone toutes activités de commerces de détails.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées sur une parcelle que lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises hébergées sur cette même parcelle.

La zone compte 4 sous secteurs AUTa, AUTb, AUTc et AUTc\*.

Elle est concernée par une fiche « Orientations d'Aménagement » (pièce 2.2 du PLU).

Les abords de la RD2009 à l'Ouest et de la RD 2 au Sud sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique modéré (niveau 3).

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

### □ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
  - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
  - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
  - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
  - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager

- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

#### ● **ARTICLE 1 - ZONE AUT – SONT INTERDITS**

- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article AUT2,
- Les locaux commerciaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUT2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUT2.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes,
- Les résidences de loisirs,
- La construction de bâtiments à structure légère démontable autres que celles nécessaires aux divers chantiers,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les carrières, et tout terrassement qui ne serait pas utile à la construction des bâtiments et à l'aménagement de leurs abords,
- Le stockage extérieur de matériel, de matériau (hormis ceux évoqués à l'article AUT2), ou de déchets à l'air libre,
- Le stationnement de véhicules hors d'usage.

De plus, sont également interdits en AUTc et AUTc\* :

- La construction d'ateliers de production artisanale ou industrielle ou de transformation de produits manufacturés.

#### ● **ARTICLE 2 - ZONE AUT – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les aménagements ou les constructions à usage d'habitation, qui font partie intégrante des bâtiments d'activités et qui sont indispensables à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de la ou des entreprise(s) hébergée(s) sur la même parcelle,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant aux besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- Les locaux commerciaux à condition qu'ils soient liés à une activité de production sur place et ne fassent pas plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité de production sur place et ne représentent pas plus de 60 % de l'emprise au sol du bâtiment.
- Le stockage extérieur de matériel ou de matériau à condition :
  - qu'ils n'occupent pas plus du tiers de l'emprise au sol du bâtimentET
  - qu'ils soient masqués par des dispositifs d'occultation traités avec soin (de préférence végétalisés).

- Les bassins d'orage,
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **● ARTICLE 3 - ZONE AUT – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès direct des lots (piétons et automobiles) est interdit sur la RD2009 et sur les bretelles d'accès à la zone.
- Les accès sont à réaliser sur les voiries de dessertes internes propres à la ZAC, devront être adaptés à l'opération envisagée, et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation.
- Lorsqu'un accès est fermé par une barrière ou un portail, ces fermetures devront être implantées avec un recul de deux mètres par rapport à la limite du domaine public, en respectant les prescriptions d'implantation annexée au présent règlement.
- Les seuils d'accès devront être réalisés à un niveau compatible avec celui du trottoir ou de la chaussée aménagée ou à aménager.

#### **Voirie**

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques et techniques devront satisfaire aux contraintes dues à l'importance et à l'usage de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à construire.
- En particulier, l'entrée et la sortie de véhicules lourds, même occasionnelles, ne devront pas entraîner de manœuvre sur la voie publique.

### **● ARTICLE 4 - ZONE AUT – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux publics (assainissement eaux usées et eaux pluviales, eau potable, télécommunications, énergie en électricité et gaz) seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### **Eau**

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toute utilisation de l'eau de la nappe phréatique est soumise à la réglementation en vigueur et à l'accord des autorités compétentes.
- Le regard de comptage sera construit en limite intérieure de chaque parcelle, en dehors de toute zone de circulation.

#### **Assainissement**

Le réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les branchements au réseau public devront être obligatoirement de type séparatif.

→ Eaux usées :

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public par des canalisations enterrées.
- Les eaux usées rejetées au réseau public doivent satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur. Dans le cas contraire, le rejet devra être subordonné à un pré-traitement permettant le respect de cette réglementation.
- Un regard de visite sera construit en limite intérieure de chaque parcelle sur le branchement au réseau public, pour faciliter toute intervention et permettre des prélèvements de contrôle.

- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur analyse chimique et la mesure de leur température au point de rejet donnent des résultats conformes à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées en puisard, en fossé drainant ou par tout autre moyen vers le milieu naturel est interdit.

→ Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.
- Un bac séparateur d'hydrocarbures sera imposé avant rejet soit en raison de l'activité, soit lorsque le total de la surface imperméabilisée à usage de parkings sur la parcelle sera supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- Tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
- Un regard de visite sera construit en limite intérieure de chaque parcelle sur le branchement au réseau public, pour faciliter toute intervention et permettre des prélèvements de contrôle.

#### **Alimentation électrique et télécommunication**

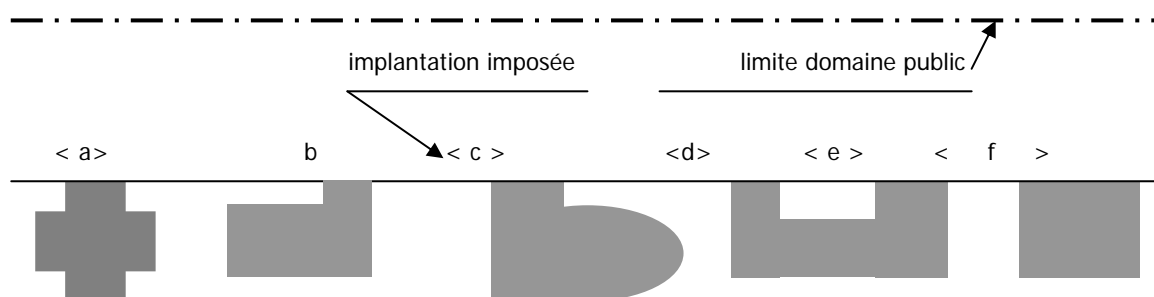
- Un regard de branchement sera construit en limite intérieure de chaque parcelle.
- Toute construction devra pouvoir être raccordée au réseau fibre optique mis en place par la collectivité.

#### ● **ARTICLE 5 - ZONE AUT – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Le découpage en terrains aménageables ne devra pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

#### ● **ARTICLE 6 - ZONE AUT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- Les constructions doivent être implantées conformément aux indications graphiques figurant sur l'orientation d'aménagement, soit selon les voies :
  - au droit de la marge de recul fixée au document sur une longueur continue de façade supérieure ou égale à trois mètres. Toutefois des retraits supérieurs pourront être autorisés lorsque le projet nécessite des aménagements spécifiques pour des raisons de sécurité ;



- ▶ a, b, c, f supérieures ou égales à trois mètres.
- ▶ d et/ou e supérieures ou égales à trois mètres.

- ou à une distance supérieure ou égale à la marge de recul fixée au document.

- En cas de non réalisation d'une voie de desserte indiquée à la fiche « Orientations d'Aménagement » seules les marges de recul fixées en périphérie de l'îlot seront prises en compte.

- En l'absence d'indication portée sur la fiche orientations d'aménagement, toute construction doit être édifiée à plus de cinq mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou prévues.
- Lorsque le plan indique une marge de recul supérieure à cinq mètres, ou une implantation imposée, **les constructions techniques couvertes et fermées** (poste de transformation d'énergie, local technique de télécommunications) pourront être édifiées :
  - avec une marge de recul de cinq mètres en voirie courante,
  - à l'alignement sur les pans coupés des carrefours.



- **Les locaux techniques ouverts non couverts** de rangement des containers de collectes d'ordures ménagères et d'abri des coffrets de comptage seront implantés à l'alignement des voies publiques.

#### ● **ARTICLE 7 - ZONE AUT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La construction de bâtiments en limite parcellaire est interdite.
- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à cinq mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction.
- L'implantation des constructions devra respecter les marges de recul figurant sur la fiche d'orientation d'aménagement.

#### ● **ARTICLE 8 - ZONE AUT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété foncière ne doit pas être inférieure à quatre mètres.

#### ● **ARTICLE 9 - ZONE AUT – EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- Cette emprise au sol peut être portée à 60% si les bâtiments construits abritent au minimum 50% du nombre de places de stationnement réglementairement imposés sur la parcelle.

#### ● **ARTICLE 10 - ZONE AUT – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'un bâtiment mesurée du sommet de l'acrotère des toitures terrasses au niveau du sol naturel lorsque le bâtiment est construit sur remblai, du sommet de l'acrotère des toitures terrasses au niveau du sol du projet fini lorsque le bâtiment est construit après déblai, ne peut dépasser les hauteurs maximales suivantes :
  - en secteur **AUTa, huit mètres** dans la bande comprise entre 75 mètres et 100 mètres de l'axe de la RD2009, et **treize mètres** au delà de 100 mètres,
  - en secteur **AUTb, treize mètres,**
  - en secteur **AUTc, quinze mètres et R+3,**
  - en secteur **AUTc\*, 13 mètres.**
- Cette limite ne pourra être dépassée que pour des appareillages techniques (cages d'ascenseur, dispositifs de ventilation, panneaux solaires,...). Hormis les antennes de télécommunications, ces installations ne pourront dépasser 3 mètres de hauteur au-dessus du niveau de la toiture, et être implantées à moins de trois mètres de tout point des plans de façades périphériques du bâtiment.

## ● ARTICLE 11- ZONE AUT – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

### Règles générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de fibres ciments blanc et métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits.
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet (matrices de coffrages à parement architectonique).
- Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

### Règles particulières

- **Un local technique** non couvert, d'une hauteur de 1.80 mètre, sera construit à l'entrée de chaque parcelle pour dissimuler les containers poubelles et tous les ouvrages techniques de petit volume non enterrés : coffrets de branchements et de comptage électricité et gaz, armoire de télécommunications,...

Ce local technique fera partie de l'ensemble construit en entrée de lot, suivant les prescriptions et le plan annexé au présent règlement.

- **Les installations techniques de gros volumes** – chaufferie, groupes de climatisation, pompe à chaleur, containers ou bennes diverses ne pourront s'intégrer dans le local précédemment décrit. Elles devront obligatoirement être incluses dans les bâtiments, être masquées et faire partie du projet architectural de l'ensemble.
- **L'éclairage extérieur** des bâtiments et des enseignes sera réalisé de manière indirecte, afin de privilégier un effet de lumière d'ambiance par un éclairage diffus des masses bâties, à l'exclusion d'un éclairage en faisceau.

Les enseignes en fil néon et les enseignes clignotantes sont interdites.  
Les projecteurs dirigés vers la voirie sont interdits.

- **La raison sociale** des entreprises pourra être apposée sur le bâtiment, sans débordement des surfaces de façades, ainsi qu'en façade sur rue :
  - à l'entrée de la parcelle, sur le muret du local technique ou son vis-à-vis,
  - sur un totem à planter à trois mètres de la limite du domaine public.

La mise en place d'une enseigne à la fois à l'entrée de la parcelle et sur un totem ne sera admise que si la largeur de la parcelle en façade permet un intervalle de 40 mètres entre les deux dispositifs.  
Les enseignes sur toitures sont interdites.

- **Les terrassements** seront réduits au minimum et les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. La hauteur des remblais et des déblais ne dépassera pas 1 m.

### Matériaux

- Le nombre de matériaux mis en œuvre pour la construction d'un bâtiment sera limité :
  - bétons ou parpaings enduits,
  - bardages à nervures ou cassettes en acier laqué,
  - murs rideaux en verre et aluminium laqué,

Le bois pourra être utilisé en plaquage pour façades (panneaux stratifiés, panneaux composites).

- Les couvertures des bâtiments en petits éléments sont interdites.

### Couleurs

- Les couleurs des différents composants de la construction - façades, huisseries - seront extraites du nuancier annexé au présent règlement.

### Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Elles pourront être remplacées par des haies végétales, d'essences choisies dans la liste annexée au présent règlement
- Lorsqu'elles sont prévues, elles seront implantées à l'alignement, en respectant les prescriptions suivantes :
  - **Les clôtures sur rue** seront constituées de panneaux rigides thermosoudés de couleur référence RAL 7006. **La construction de muret sous grille est interdite.**
  - **Les clôtures en limites séparatives** seront constituées de panneaux rigides thermosoudés ou de grillage simple torsion avec revêtement plastifié. Ces clôtures seront de couleur référence RAL 6005. **La construction de murets sous grille ou grillage est interdite.**
- Les clôtures pourront être doublées partiellement ou en totalité par des haies végétales, d'essences choisies dans la liste annexée au présent règlement.
- L'emploi de canisse est interdit.

### ● ARTICLE 12 - ZONE AUT – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les surfaces minimales de parkings à créer sur une parcelle sont déterminées ainsi :

- a) pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé

**1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette**

- b) pour les constructions à usage de commerce, il est exigé

**1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente**

- c) pour les constructions à usage d'enseignement et de formation d'adultes, il est exigé

**1 place de stationnement pour 3 m<sup>2</sup> de surface de salle de cours**

- d) pour les constructions à usage hospitalier, il est exigé

**1.5 place de stationnement par lit**

- e) pour les dépôts et autres installations, il est exigé

**1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette**

- f) pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage), il est exigé

**1 place de stationnement par logement**

### ● ARTICLE 13 - ZONE AUT – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes de valeur et spécifiées au cahier des charges devront être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant la situation des plantations existantes.

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être disposées librement sur le parking et ses abords immédiats.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.
- Les stockages extérieurs de matériels et de matériaux, seulement autorisés dans le cas où un règlement de sécurité interdit leur stockage à l'intérieur d'un bâtiment, seront occultés par des écrans végétaux denses ou par des éléments construits en harmonie avec le bâtiment (couleurs et matériaux). Les dispositions et les plans de ces stockages seront annexés au permis de construire.
- Le choix des essences de toutes les plantations à réaliser devra être extrait de la liste annexée au présent règlement.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

- **ARTICLE 14 - ZONE AUT – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.