

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du secteur de la zone d'activité du FOND DE GRANDCHAMP (initialement Zone d'Aménagement Concerté du Fond de GrandChamp), en partie urbanisée et destinée à recevoir d'autres activités sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

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

ARTICLE AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article IAUX.2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes sur une propriété, ne doit être visible d'une voie publique ou privée (cour commune),
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE AUX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les logements de gardiennage sont autorisés s'ils sont réalisés dans le volume des bâtiments d'activités.
- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Les effluents résiduels industriels peuvent s'y raccorder sous réserve qu'ils subissent un pré-traitement adapté et réglementaire de sorte à ne pas compromettre le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les dessertes intérieures à la zone d'aménagement et aux parcelles privatives seront enterrées.

Le raccordement des constructions nouvelles doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public. Dans les opérations d'ensemble, telles que lotissement ou habitat groupé, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée ; dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques PTT

ARTICLE AUX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Toute construction doit s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. La marge de reculement ainsi créée est appelée « bande paysagère ».

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement par rapport aux limites séparatives égales à la hauteur ($H=L$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour les petites parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m², la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines sera envisageable à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, le terrain est partagé en sections nivelées de 20 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les bâtiments sont composées :

- d'un ou plusieurs éléments à deux pentes,
 - de toitures terrasses ou à faible pente,
- et avec un acrotère sur toute la périphérie des façades.

Toutefois, pour les équipements collectifs, il n'est pas fixé de règle.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La colorimétrie des bâtiments devra garantir l'harmonie dans la juxtaposition des différents tons utilisés.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures seront les plus transparentes possibles : elles se composent de poteaux métalliques avec grillage, doublées éventuellement d'une haie plus basse et de style « type Charmilles ».

Clauses particulières

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage de bureau public ou privé

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface hors oeuvre nette de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette de l'établissement.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

3 - Implantation

Les aires de stationnement ne pourront pas être implantées dans les marges de reculement situées en façade et en bordure de voie, appelées « bandes paysagères ».

ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysager à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublés d'un écran végétal

A titre indicatif : traitement des haies :

Trois exemples :

- Haie de charmille en 60 / 80, containers ou mottes, plantée en quinconce (3 u / ml)
- Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80 m Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebengei..., en 60 / 80, en mottes ou containers
- Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés en 60 / 80 Largeur de 1,5 m à 2 m (plantation en quinconce)

Mélanges type :

♦Caducs : Noisetier 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...

♦Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya ternata 4, Prunus lusitanica 5...

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS