ZONE - AUz

Modification du PLU du 20/05/2008

Zone AUz – Pages 68-70 et 72-73

D 313
Bouafles
D 176
AUz
Ile La Tour
Ile Bonnet
Route du Gaulon
D 176
Les Nurets
Route

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUZ

Caractère de la zone AUZ :

La zone AUz est destinée à une urbanisation immédiate, sous forme d'activités économiques non polluantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLE AUz 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .

1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, est les installations y afférentes,

1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.

1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.6 Le stockage de matériaux à l'air libre dont les dispositions ne répondent pas à l'article AUz 11.3.

ARTICLE AUz12
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Rappels:

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.2 Sous réserve que l'urbanisation de la zone respecte le principe d'aménagement défini à l'étude d'entrée de ville (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) sont autorisés :

2.2.1 Les constructions à usage d'activités et équipements publics et privés d'accompagnement sous réserve qu'elles soient conformes à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

2.2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, les règles des articles AUz 3 à AUz 13 pourront ne pas être appliquées, sous réserve du respect de l'article AUz11.1.

2.2.3 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles AUz3 à AUz13 pourront leur être appliquées.

2.2.4 Les constructions à usage d'habitation pour accueillir le logement de gardiennage, dans le cas où l'activité le nécessite.

2.2.5 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas, les articles AUZ5, AUz6, AUz7, AUz8, AUz9 , AUz10 et AUz12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article AUz11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE AUz 3
ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à conserver l'image du centre-ville).

Aucun accès n'est autorisé directement depuis le CD 316.

3.2 Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 12 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUz 4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau:

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement:

4.2.1 Eaux usées:

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'activités artisanales ou industrielles, il peut être exigé que les eaux usées industrielles soient soumises à un pré-traitement par l'entreprise avant d'être rejetées dan le réseau d'assainissement public.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUz 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres depuis l'emprise du CD 316 (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE AUz 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite séparative.
Les constructions nouvelles et les installations diverses doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

ARTICLE AUz 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUz 9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la surface de la propriété.

ARTICLE AUz 10
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain dans son état initial, hors installations techniques propres au process de fabrication.

ARTICLE AUz 11
ASPECT EXTERIEUR - TOITURES – CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

1 Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.

- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure)
- Les matériaux verriers
- Les bardages en aluminium laqués
- Les bardages métalliques matériaux non réfléchissants.

2 Les essentages ou vêtures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

11.1.2 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures sont à pentes libres.

11.2.2 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article AUZ11.1 seront implantées au sol.

11.3 Clôtures, murs :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les seules clôtures autorisées sont pour clore les arrières des bâtiments.

Seules les aires de stockage de matériaux à l'air libre doivent être entièrement clôturées.

Les seules clôtures autorisées sont composées de haies doublées ou non de grillage sur poteau métal (sans soubassement), telles que décrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.OA1).

ARTICLE AUz 12
STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

- Un nombre suffisant d'emplacements pour l'ensemble des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'activité ;
- Un nombre suffisant d'emplacements de livraison nécessaires au fonctionnement de l'activité ;
- Une place de stationnement par emploi ;
- Un nombre suffisant d'emplacement pour les visiteurs selon l'activité.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités devra être réalisé sur la propriété.

ARTICLE AUz 13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

Les espaces extérieurs en dehors des constructions et des aires bitumées seront entièrement engazonnés. Les aires de stockage en extérieur devront faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour : au moins trois des quatre cotés seront entourés de haies vives.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

4. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
5. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
6. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m² d'espaces verts.

13.1.2 La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUz 11.1.

13.1.3 Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.

13.2 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 20 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUz 11.1.

Les dispositions minimales de plantation consistent à :

- Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places
- Plantation d'au moins 1 arbuste par place de stationnement.

13.3 Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.0A1).

SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE AUz 14
CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.