

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

Commune de COUDES

— ; —

Zone d'Aménagement Concerté

de Pérache

Règlement de

Plan d'Aménagement de Zone

— ; —

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone établi pour le secteur ZA de la ZAC de Pérache à usage d'activités, créée par la Commune de COUDES par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Décembre 1989, visée par la Sous Préfecture d'ISSOIRE le 28 décembre 1989.

Les limites exactes du territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone sont indiquées explicitement sur le document graphique ci-joint.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Le présent règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du P.A.Z. en complément des documents graphiques dont il est indissociable. Ces documents constituent un ensemble cohérent de règles et servitudes et de ce fait ne peuvent être dissociées. Le règlement du P.A.Z. se substitue au Plan d'Occupation des Sols.

Le règlement s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Conformément aux dispositions du document graphique ci-joint, il est prévu :

- que l'ensemble des parcelles de la ZAC de Pérache en NA au Plan d'Occupation des Sols soient définies au titre I du présent règlement comme affectées à la construction de bâtiments d'activités en devenant ZA au PAZ.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

APPLICABLES AU SECTEUR ZA

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

Il s'agit d'une zone principalement destinée aux activités de toute nature secondaires ou tertiaires, à l'exception des industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes.

ARTICLE 1 - AFFECTATION

Le secteur ZA est affecté à la construction de bâtiments à usage de bureaux, industriel, commercial et artisanal, ainsi qu'aux services, échanges commerciaux, structures d'accueil, éléments d'animation, activités annexes et habitations qui y sont liés, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, ainsi qu'à tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires à son bon fonctionnement.

ARTICLE 2 - INTERDICTIONS

Sont interdits :

- Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité exercée sur la parcelle.
- les campings et caravanings, sauf à titre provisoire et pour la durée d'une construction ou d'un chantier.

- les installations destinées aux exploitations agricoles.
- les installations et activités soumises à autorisation préalable, considérées comme gênantes, insalubres, dangereuses, ou portant atteinte au milieu naturel, à l'exception des stations de distributions de carburant.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

1) Accès : chaque lot devra être desservi dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale de la zone. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manoeuvres sur les voies publiques.

2) Voirie : les dimensions, formes de caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX DIVERS

Toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau et d'assainissement.

Les installations diverses, alimentation des locaux, rejets, etc... devront être réalisés en conformité avec les règlements en vigueur au point de vue sécurité et hygiène, et notamment les eaux industrielles rejetées devront répondre, au minimum, aux spécifications de la circulaire ministérielle du 6 Juin 1953 (I) et à la circulaire du Ministère de l'Industrie du 24 mai 1963 (J.O. du 24 septembre 1963) étendant à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions de qualité applicables aux installations classées pour l'environnement.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME des lots

Les secteurs constructibles pourront être découpés en parcelles privatives affectées aux différents utilisateurs.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES D'EMPRISE PUBLIQUE ET AUX LIMITES DE LA ZAC

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de 5 m. ou, conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant, des implantations différentes seront autorisées :

- dans le cas de terrains où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.

Les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateurs par exemple) pourront être situés en limite d'emprise publique. Leur implantation fera l'objet d'une étude spécifique et concertée.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, ($H/2 = L$). (Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement).

Les seuils des accès piétons ou voitures, au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Cependant, la construction de bâtiments implantés en limite parcellaire est autorisée sous réserve du respect de prescriptions spéciales imposées par le service de la protection civile, notamment en matière d'incendie.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf adaptation justifiée par l'usage des bâtiments, la hauteur totale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout en cas de toiture en pente, et au sommet de l'acrotère en cas de toiture en terrasse, ne pourra dépasser 10 mètres ; cette limite pouvant être dépassée pour tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche des installations (pont roulant, grue, cheminée, etc...) participant parfaitement à la composition architecturale sous réserve du respect des servitudes s'appliquant à la zone.

ARTICLE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes devront participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement, et s'intégrer agréablement au terrain.

Toutes les façades d'un même bâtiment feront l'objet d'un traitement architectural identique.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc...).

Les toitures en fibro-ciment naturel apparent sont interdites.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage que lorsque leur coffrage a été réalisé à l'aide de planches de bois naturel ou de

coffrages spécialement étudiés à cet effet.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et des imitations de ces matériaux est interdit.

COULEURS

La polychromie des façades doit faire l'objet de documents particuliers dans le dossier d'exécution.

PUBLICITE

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes, lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques ou des voies de dessertes intérieures.

S'il en existe, elles ne pourront dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne pourra dépasser une hauteur de 1 mètre. Dans leur partie supérieure, elles seront ajourée de telle sorte que les parties pleines ne constituent pas plus de 10 % de la surface de clôture considérée. Ces clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense, planté de telle manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

ARCHITECTURE

Afin de garantir la qualité architecturale et l'homogénéité de l'ensemble de la zone, des indications précises concernant le choix des matériaux, les couleurs, les clôtures, l'éclairage, la publicité et les plantations devront

être indiquées dans le dossier de permis de construire qui sera obligatoirement accompagné de l'avis de la Société, assistée éventuellement de ses conseils.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation sur la base des ratios suivants :

- 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- 1 place pour 50 m² de bureau.
- 1 place pour 100 m² d'ateliers.
- 1 place pour 100 m² d'entrepôts.
- 2 places par logement.

La surface de la zone de reculement imputée à l'article 6 peut être affectée pour les 2/3 à une aire de parking pour visiteurs, y compris l'aire de manoeuvre, le 1/3 restant devant être planté d'arbres et d'arbustes comme il est indiqué à l'article 13.

Les zones de reculement à partir des limites séparatives de lots peuvent recevoir des parkings et voies de circulation pour autant que soient réalisées les dispositions de l'article 13 et que, par priorité, l'accès nécessaire des services de sécurité reste libre et praticable en permanence.

ARTICLE 13 - PROTECTION DE LA NATURE - ESPACES LIBRES ET PLANTES

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations à concurrence de 15 % de la surface parcellaire au moins.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du

sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations nouvelles doivent répondre aux prescriptions générales suivantes :

- l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences est limité à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans la région.

- les arbustes doivent être plantés par massifs compacts et homogènes.

- les arbres feuillus doivent être plantés en groupes ou rangs, soit d'une seule essence par groupe ou rang, soit suivant des modèles qui seront établis. Ils doivent être à croissance rapide.

- les conifères doivent être plantés en masse homogène d'une seule essence.

- tout projet tient compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect pour tous les fonds mitoyens.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

S.H.O.N. globale égale à 85.000 m²