

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone IVAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités, partiellement équipée ou en cours d'équipement.
Elle inclut un secteur IVAUa au lieu-dit Trois Fontaines, à vocation agro-alimentaire dominante mais non exclusive d'autres types d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux.....).

Article IVAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites En zone IVAU, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles et de bureaux.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article IVAU2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

En zone IVAUa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de bureaux réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article IVAU2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

Sont notamment interdites sur l'ensemble de la zone IVAU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article IVAU2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les élevages.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

Article IVAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence

permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans cette zone et à condition que ce logement soit intégré au volume du bâtiment d'activités et que sa SHON ne dépasse pas 50 m².

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires

même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IVAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les occupations et utilisations autorisées en application des articles IVAU1 et IVAU2 ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- La conception et la localisation ne doivent pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.
- Les charges d'équipements internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics seront financés par le pétitionnaire ; celui-ci doit s'engager à verser à la collectivité locale les participations demandées par elle pour les charges d'équipements publics, conformément au Code de l'urbanisme.
- Le programme et l'organisation de l'opération, selon un schéma cohérent, doivent être élaborés en accord avec la commune.

Article IVAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute création d'accès sur les routes départementales RD2 et RD 32 est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

2) Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures

ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

La longueur des voies privées en impasse pourra être limitée, notamment pour des raisons de sécurité ; elles devront être aménagées de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

En zone IVAUa, les voies privées en impasse sont autorisées quelle que soit leur longueur, à condition d'être aménagées de façon à permettre aux véhicules et notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour aisément. En cela, le dimensionnement des aires de retournement devra respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (rayons minimum pour les tournants).

Article IVAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées résiduelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une autorisation préalable.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à un seuil fixé par une réglementation spécifique.

Toutefois en zone IVNAa, les eaux usées domestiques seront traitées par une station de traitement collective pour l'ensemble de la zone. Les rejets industriels seront traités dans des unités de traitement adaptées.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné.

En cas d'imperméabilisation des sols (nouvelle construction, extension d'une construction avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement, dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5l/s/ha.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

4) Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article IVAU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article IVAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.
L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée en zone IVAUa, dans la mesure où un plan d'aménagement d'ensemble a été établi.

Article IVAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment industriel ou d'entrepôt nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres ; il en est de même des bâtiments à destination d'habitation dans la mesure où ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée en zone IVAUa, dans la mesure où un plan d'aménagement d'ensemble a été établi.

Article IVAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un même fond doivent être distantes les unes des autres d'au moins quatre mètres.

Article IVAU 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article IVAU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclues. Elle ne pourra excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions n'est pas réglementée en zone IVAUa.

Article IVAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).
Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne

s'agisse de matériaux de parement.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site : on évitera les couleurs vives ou trop tranchées. On évitera les matériaux réfléchissants ou brillants, tant en façades qu'en toitures.

Article IVAU 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, toutes les dispositions devront être prises dans l'établissement du projet de construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² y compris les accès et aires de manoeuvre.

Les obligations sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation autorisées sur la zone : deux places de stationnement par logement.
- Bureaux et services : une place de stationnement pour 15 m² de surface hors oeuvre nette
- Autres constructions et établissements d'activités : une place de stationnement par 100 m² de surface hors oeuvre nette de la construction, sans que le nombre de places ainsi exigé puisse être inférieur à 2.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés hors des emprises publiques.

Article IVAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Dans toute la mesure du possible, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, respectant la topographie du terrain.

Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Il devra s'agir d'arbres de haute tige d'essences locales.

Des haies vives destinées à masquer les divers entrepôts et installations doivent être créées aux emplacements judicieusement choisis.

En zone IVAUa, le plan d'aménagement de la zone devra être accompagné d'un plan de composition paysagère

Article IV AU14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,50 pour les opérations admises en application de l'article IVAU 1. Dans la zone IVAUa, le COS pourra atteindre 0,7.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone VAU