

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, située au nord de l'agglomération, destinée à accueillir le développement des activités économiques sur Rebas.

Elle est composée de 3 sous-secteurs :

IAUxa : secteur d'extension de la zone d'activités prévue au lieu dit le Champ Saint Nicolas

IAUxb : secteur d'extension de la zone d'activités prévue au lieu dit le Champ Saint Nicolas contraint par la ligne de transport d'électricité

IAUxc : secteur d'extension de la zone d'activités prévue au lieu dit la Maladrie

L'ensemble de la zone fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du PLU, qui complètent le présent règlement.

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

Article IAUx 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitat sauf les cas visés à l'article IAUx 2
- L'ouverture de terrains aménagés de camping ou de caravanage
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.

Dans le secteur IAUxb :

- Les dépôts de produits inflammables liquides ou gazeux de première classe.

Article IAUx.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs IAUxa et IAUxc, les constructions et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans le secteur IAUxb :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et à condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 et du code du travail, décret ministériel 65-48 du 8 janvier 1965, livre II titre XII et notamment à condition qu'elles s'implantent à une distance minimum de 80 mètres des pieds des pylônes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article IAUx.3 - ACCES ET VOIRIE

1- accès

Dans tous les secteurs :

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

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace public de desserte, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles de la voie publique.

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

La largeur minimale des accès sera de 3,50 m.

2- voiries

Dans tous les secteurs :

Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être respectés

Toutes les voies nouvelles devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de voiries existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Des carrefours sécurisés devront être aménagés notamment à la traversée des routes départementales.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation routière et de la sécurité des usagers, pour l'amélioration de la desserte, pour la mise en valeur des entrées de ville de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles devront être composées de la façon suivante :

- une largeur de chaussée de 6 mètres,
- un stationnement unilatéral (a minima) de 2 mètres de large,
- sur un des bas-côtés (a minima), une haie végétale et/ou une rangée d'arbres d'alignement ;
- un cheminement piétons ou un trottoir, de part et d'autre de la chaussée, de 1,40 mètres de large minimum

La future voie prévue en ER n° 12 sera paysagée et plantée conformément à l'article IAUX 13.

La constitution des chaussées et des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Dans le secteur IAUXb :

Une distance minimale de 9 mètres devra être conservée entre les conducteurs et les voies de circulation. Dans le plan horizontal, cette distance sera calculée en tenant compte du balancement du conducteur dans les conditions de vent les plus défavorables.

Article IAUX.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 être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Un réseau collectif des eaux pluviales équipé d'un désableur-déshuileur sera obligatoirement réalisé dans chaque secteur se rejetant dans un bassin de rétention.

Les eaux pluviales de chaque parcelle seront raccordées au réseau collectif existant dans le secteur.

Les voies nouvelles, les espaces publics et les aires de stationnement disposeront d'un réseau de collecte des eaux pluviales équipé d'un désableur-déshuileur, se rejetant dans le bassin de rétention propre à chaque opération.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article IAUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article IAUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

Article IAUX.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

Article IAUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Article IAUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs IAUXa et IAUXc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel, tels que les silos

Dans le secteur IAUXb :

Pour toutes constructions sous ou à proximité des ouvrages d'électricité, il est imposé une distance minimale de 8 mètres entre les conducteurs les plus proches et les bâtiments.

Article IAUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1- Aspect extérieur des constructions -

Toitures :

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

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage.

Parements extérieurs :

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments, de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres.

Dispositions diverses :

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

Article IAUX.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans le secteur IUAXb, une distance minimale de 9 mètres devra être conservée entre les conducteurs et les aires de stationnements. Dans le plan horizontal, cette distance sera calculée en tenant compte du balancement du conducteur dans les conditions de vent les plus défavorables.

Dans tous les secteurs :

Principes :

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 installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat :**
Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :
2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

1 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Constructions à usage d'hôtel et restaurants :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette dans un local fermé.

Article IAUx.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS•

Dans les secteurs IAUxa et IAUxc :

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple) en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'espèces locales.

La marge de recul prévue à l'article IAUX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

La marge de recul prévue à l'article IAUX 7 ci-dessus sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

La future voie prévue à l'emplacement réservé n°12 sera arborée et paysagée par des haies arbustives du côté des activités.

Dans le secteur IAUXb :

Les arbres de haute tige sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de C.O.S.