

## CHAPITRE III - ZONE IVAU

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, industriel, commercial ou artisanal, soit dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.*

*- Cette zone concernée par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, est identifiée au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*

### ARTICLE IVAU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf installations admises dans le cadre de l'article IVAU2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions et opérations d'ensemble destinées à l'habitat à l'exception des aménagements et extensions des constructions existantes admises dans le cadre de l'article IVAU2,
- les constructions destinées à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article IVAU2,
- les exploitations agricoles,

- les centrales éoliennes.

## **ARTICLE IVAU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble :

- les constructions destinées :
  - . aux commerces, aux bureaux, et à l'artisanat
  - . d'entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine)
- les constructions destinées à l'habitation strictement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et à raison d'un seul logement par établissement sous réserve qu'il soit intégré au volume du bâtiment principal à usage d'activités,
- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement de destination) des constructions destinées à l'habitation ou à des activités différentes de celles autorisées dans la zone, existantes à la date d'approbation de la 2ème révision et ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m<sup>2</sup> à cette même date,
- la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

De plus sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

*Dans la zone présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiée aux documents graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.*

### **ARTICLE IVAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

#### **Accès :**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble devront être desservies à partir d'une voirie dite « principale » aménagée en bouclage entre un piquage à réaliser avec la voirie de desserte de la zone Ue desservie à partir de la RD 48 (noté B sur le plan de zonage) et un piquage à créer sur la route de Rochebelle (noté A sur la plan de zonage) . Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimum de 6m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Tout accès particulier direct sur la RD 999 est interdit

**ARTICLE IVAU 4** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30 degrés Celsius.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.

**ARTICLE IVAU 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE IVAU6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.

**ARTICLE IVAU7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés en mitoyen avec les mesures coupe-feu correspondantes ou selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

**ARTICLE IVAU 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

**ARTICLE IVAU 9** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

**ARTICLE IVAU10** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale ne sera autorisé que dans le cas de dépassement résultant d'éléments techniques liés à l'activité tels que : antennes, tour réfrigérante, cheminée, cage d'ascenseur... s'ils sont dûment justifiés.

**Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE IVAU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions visibles depuis la RD 48 et la RD 999 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les éléments producteurs d'énergie seront intégrés aux volumes de la construction.

Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords,...)

Toiture : La couleur des éléments de couverture sera en harmonie avec celles des bardages ou/et des enduits des murs de façade.

Façades : Les matériaux industrialisés présenteront une facture stricte et soignée. Leur coloration sera en harmonie avec celles des éléments de couverture et de menuiserie.

Les clôtures : Elles seront en maçonnerie pleine enduite sur les deux faces ou en grillage léger doublé d'une haie vive ou encore en bois ou en treillis de bois.

#### **ARTICLE IVAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules affectés au transport des personnes seront complétés par les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Il convient d'apporter les justifications nécessaires à l'évaluation globale des besoins en matière de stationnement par une étude spécifique fournie par le constructeur.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

#### **ARTICLE IVAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.

Les surfaces libres de toute construction ou de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal de type tapissant avec des plantations d'arbres de hautes tiges d'essences végétales indigènes de la région par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres.. Ces surfaces libres doivent couvrir une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées, aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de double lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

Les aires de stationnements et de dépôts devront être obligatoirement végétalisés en limites séparatives.

Dans le cas des occupations ou utilisations du sol admises sur les terrains situés en bordure de la RD 999, des plantations d'alignement, composées de hautes tiges choisies parmi des essences végétales indigènes de la région, doivent être plantées en bordure de la RD 999 à une distance d'au moins 2 m de l'alignement avec la voie.

#### **ARTICLE IVAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé sauf en ce qui concerne les constructions destinées au gardiennage et à la gestion des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la surface de plancher est limitée à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher