

## **REGLEMENT DE LA ZONE IAU secteur g**

### *Caractère de la zone*

Il s'agit d'un secteur du territoire communal réservé à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales compatibles avec l'environnement local. Cette zone fait l'objet d'une étude au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, incluse dans le rapport de présentation du PLU. Cette étude explique le choix des règles imposées en fonction des spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages du secteur.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article IA Ug 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### *Sont interdits :*

1.1. - Les constructions de toute nature **sauf** les opérations ou constructions suivantes dès lors qu'elles sont intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC et sous réserve du respect de la **servitude liée à l'arrêté déclarant l'utilité publique du captage d'alimentation en eau potable de Villeneuve**:

- a) les constructions à usage commercial, tertiaire, artisanales, industriel, d'entrepôts ou d'activités, les équipements d'accompagnement et leurs logements de fonction s'il y a lieu,
- b) les installations génératrices de fumées, gaz, poussières, odeurs ou bruits, à condition que soient mis en place les moyens permettant de réduire les nuisances engendrées par leur fonctionnement ou d'en atténuer les effets.
- c) les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile, à la consommation domestique ou nécessaire à l'activité de l'établissement et qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur,
- d) les constructions techniques et infrastructures nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt général de faible emprise nonobstant les règles 3 à 14.

1.2. - Les constructions d'habitations à l'exception des logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement des implantations d'activités industrielles, tertiaires, artisanales ou commerciales.

1.3. - Les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits susceptibles de nuire aux zones d'habitat.

1.4. - Les campings et les caravanings, ainsi que caravanes, chalets et bâtiments de type précaire.

1.5. - Les carrières.

1.6. - Les démolitions sans autorisation.

1.7 – Les constructions, aires de stationnement, de manutention, de stockage, de livraison, d'exposition dans la marge de recul vis-à-vis de l'autoroute.

***Article IAUG 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

*Sans objet*

***SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.2. - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers des accès.

3.3. - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4. - Les entrées et sorties des établissements et l'implantation des constructions doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre sur les voies ou emprises publiques.

3.5. - L'aménagement intérieur des parcelles doit permettre la desserte, la circulation et le retournement de tous véhicules ainsi que le chargement / déchargement.

***Article IAUG 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La création d'un forage particulier est soumise à l'agrément des services compétents.

4.2. - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement.

**- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Pour toute aire de stationnement en surface ou de circulation un désableur-déshuileur est imposé.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en oeuvre sous réserve qu'aucune servitude ne l'interdise et que le sol le permette.

**4.3. - Autres réseaux**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications depuis le domaine public.

***Article IAUG 5 - Superficie minimale des terrains constructibles***

Sans objet

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

6.1. - Les constructions doivent être édifiées à :

- 50 mètres au moins par rapport à l'axe central de l'autoroute A 10,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier.

6.2. - La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

***Article IAUG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Cependant, la construction est autorisée en limite séparative mais sur un seul côté.

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

Sans objet

***Article IAUG 9 - Emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Les aménagements de surface devront être conçus de façon qu'ils ne rendent pas imperméables plus de 80% de la surface du terrain sauf à ce que soient prises des dispositions techniques permettant de limiter les débits d'eaux pluviales restituées à celles équivalentes à cette fraction de surface (chaussées réservoirs, bassin de rétention, etc ...).

Une note de présentation devra justifier ces dispositions.

***Article IAUG 10 - Hauteur maximum des constructions***

La hauteur maximale, calculée à partir du niveau du sol naturel, est de 16 mètres au faîtage.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, pylônes, etc...

***Article IAUG 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords***

11.1. - 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.

11.2 - Les clôtures sur voies et emprises publiques (hors autoroute et voie ferrée) devront être constituées d'une haie paysagère, doublée ou non d'un grillage. Si un grillage est posé, il devra être implanté 80 cm en retrait de la limite de parcelle (pour que la future haie cache le grillage) et être de couleur verte.

Les clôtures en limites séparatives n'ont pas d'obligation particulière. Si un grillage est posé, il devra être implanté en limite séparative et être de couleur verte.

Les limites séparatives le long de l'autoroute et de la voie ferrée devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique constituant un rideau végétal agrémenté de cônes de visibilité.

11.3. - Les aires de stationnement, de livraison, de stockage et de manutention (déchargement) seront obligatoirement situées à l'arrière des parcelles longeant le prolongement de la Rue des Gallardières, à l'exception des éventuelles surfaces d'exposition qui pourront être réalisées en façade.

11.4 – Les aires de stockage non couvertes sont autorisées sous réserve qu'elles soient masquées à la vue du public.

11.5 - Les façades des constructions donnant sur les voies requalifiées ou créées seront traitées en façades principales, notamment pour les constructions longeant le prolongement de la Rue des Gallardières.

***Article IAUG 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'ensemble des manœuvres de chargement et de déchargement doit être effectuées hors des voies ou espaces publics.

12.1. - Pour les bureaux et habitations, les besoins à prendre en compte sont :

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2. - Pour les commerces, les besoins à prendre en compte sont :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

12.3. - Pour les installations industrielles, les possibilités de réalisation de parking doivent être de 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la propriété. A 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.

***Article IAUG 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations***

13.1. - La plantation d'écrans de verdure peut être exigée en application de l'article IAUG 11.

13.2. – Au moins 20% de la surface de la parcelle sera aménagée en espaces verts, sauf exception visée à l'article 1AUG9.

***SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

***Article IAUG 14 - Coefficient d'occupation du sol***

Il n'est pas fixé de COS.