

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUV

Extrait du Rapport de Présentation :

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'urbanisation de la commune et plus particulièrement à l'extension de la zone d'activités économiques de Trilport.
Elle est destinée principalement à accueillir des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux ;

La zone IAUV est située à l'ouest de la zone UV et est destinée à être ouverte à l'urbanisation, sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

L'infrastructure concernée est la RD. 603 (type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m.).

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.

De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Trilport, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions ([voir annexe V](#)).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.451-1 et suivants et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE IAUV.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Les constructions à usage d'habitation autre que définies à l'article IAUV.2

Les constructions à destination d'activités industrielles.

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les installations classées soumises à autorisation.

La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.11-43 du code de l'Urbanisme.

Les dépôts de toute nature.

Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Dans la bande de 40 mètres comptés à partir de l'alignement de la RD.603, l'implantation de nouvelles aires de lavage ou d'entretien de véhicule ainsi que de nouvelles stations service.

ARTICLE IAUV.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nouvelles pourront être réalisées sous réserve de la réalisation des équipements publics de voirie et d'infrastructure.

Les occupations du sol non interdites à l'article IAUV.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites dans le rapport de présentation et rappelées en introduction.

Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat et de bureaux, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés,

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction relatifs aux équipements autorisés,

Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, conformes ou non aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUV.3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation 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.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Toute création d'impasse* nouvelle est interdite.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE IAUV.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public, à l'exception des constructions ou installations artisanales ou commerciales ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique. Le rejet des eaux résiduaires artisanales ou commerciales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

A l'occasion de toutes modifications ou d'extensions de constructions existantes, ces dernières doivent obligatoirement être raccordées au réseau public. Cette règle ne s'applique que dans le cas où ces modifications ou extensions ont pour effet :

- soit d'augmenter la surface hors œuvre brute de plus de 20%,
- soit d'entraîner une modification profonde de la nature de ces constructions.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b - Les eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement ou la configuration de la parcelle ne permettent pas une infiltration des eaux pluviales, ces eaux devront être évacuées dans le caniveau de la rue ou dans le réseau d'eaux pluviales public.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement phytosanitaire aux performances au moins équivalentes.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE IAUV.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IAUV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans la zone de constructibilité définie dans les orientations particulières d'aménagement. A défaut, elles doivent être édifiées à une distance de 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut occuper l'emprise des marges de reculs; exception est faite toutefois pour :

- . les clôtures,
- . dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre les balcons, dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toitures et les corniches, dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastre et bandeaux).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

Les constructions doivent s'implanter dans la zone de constructibilité définie dans les orientations particulières d'aménagement.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone. Ces modifications ou extensions ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
 - . que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - . que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UV.6.

ARTICLE IAUV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter dans la zone de constructibilité définie dans les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE IAUV.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IAUV.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article IAUV.11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur $H = 7$ m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Cette hauteur est portée à 11m à l'égout du toit et à 15m de hauteur totale pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

ARTICLE IAUV.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RD.603 devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités communales et "d'entrées de Ville".

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportés aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures :

- *Formes de toitures :*

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

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain les constructions pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

- *Matériaux de toitures :*

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée.

Les toitures à pentes des constructions neuves pourront recouvertes de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, tôles, etc....) est interdit.

Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les vêtements ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments. Les bardages aciers sont interdits.

L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

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

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE IAUV.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé [à l'annexe III](#) du présent règlement, sauf pour les constructions à usage de commerces. Dans ce cas, les règles suivantes s'appliquent :

Règle générale :

Equivalent de **50% de SHON** dont la moitié enterré ou dans l'œuvre.

Règle applicable aux constructions remplissant des critères de performance énergétique :*

Possibilité d'accroître la **SHON affectée au stationnement des deux roues non-motorisés à 6%** de la SHON pour diminuer la **surface de parkings à 40% de la SHON.**

Minimum :

2 places pour une surface de S.H.O.N. inférieure ou égale à 50 m²

1 place pour chaque tranche de S.H.O.N. de 50 m² supplémentaire.

Stationnement des deux roues non-motorisés :

- **3 % minimum de la SHON** des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une **surface minimale de 5 m²** et sera destiné au personnel.
- Un espace couvert et aménagé à cet effet **de surface équivalente** sera affecté au stationnement des deux-roues non motorisés de la clientèle.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (commerces, artisanat...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface hors œuvre brute ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAUV.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Le long de la RD.603, au sud, l'Espace Vert Protégé (dénommé EVP sur les documents graphiques) devra comporter un alignement d'Érables Laciniés de hautes tiges (de force 16/18 à la plantation) plantés avec un espacement de 15 mètres. La bande pourra, en outre, être plantée d'arbustes d'essence locale* de plantes « couvre-sol » ou simplement engazonnée.

Le long de la RD.603, au nord, la marge de recul indiquée au plan devra être paysagée sur toute sa surface en dehors des emprises nécessaires à la circulation. Elle devra comporter un alignement d'Érables sycomores de hautes tiges (de force 16/18 à la plantation) plantés avec un espacement de 15 mètres. La bande pourra, en outre, être plantée d'arbustes d'essence locale de plantes « couvre-sol » ou simplement engazonnée.

Les aires de stationnement de véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de grand développement en port libre de type Érables Laciniés (de force 16/18 à la plantation) pour 8 places. Ces plantations seront organisées en réseau orienté dans le sens du parcellaire.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite du secteur UFb et des zones IIAUG et N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Les limites de propriété, coïncidant avec les limites des zones UFb et IIAUG, devront, être paysagées et plantées densément sur une surface correspondant aux espaces boisés classés indiqués au document graphique. Cette bande

paysagée devra être constituée de bandes boisées forestières plantées d'essences locales et comporter un arbre de grand développement en port libre (de force 16/18 à la plantation) pour 10 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 15% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies [en annexe I](#).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUV.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) hébergement hôtelier est fixé à 0,85.
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour toutes les autres affectations autorisées est fixé à 0,80.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des coefficients d'occupation des sols (C.O.S) indiqué ci-avant est autorisé pour les constructions **remplissant des critères de performance énergétique** dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre.

