

VINAY



Plan Local d'Urbanisme Modification n°5 Ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Levées

IV_Règlements de la zone IAUi



Février 2023



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

ZONE IAUi

Extrait du Rapport de Présentation : la zone IAUi est à vocation d'activités artisanales et industrielles. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Le commerce n'y est pas formellement interdit, en application du code de l'urbanisme, qui ne permet pas de l'interdire dans une zone si l'activité artisanale est autorisée dans cette même zone. Cependant :

- afin de préserver la destination d'activité artisanale et industrielle,
- et de ne pas concurrencer les commerces du centre-ville, dont le maintien et le développement constituent un élément central du projet communal,

les surfaces dédiées au commerce sont strictement encadrées et doivent notamment être en lien direct avec une activité artisanale ou industrielle implantée dans la zone.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et occupations du sol à destination :
 - D'habitation,
 - Agricole ou forestière,
 - Hôtelière,
 - De commerce, sauf exception définie à l'article IAUi 2,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures,

Article IAUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes à la zone prévus dans ces orientations d'aménagement et de programmation.

En outre :

- Les surfaces de plancher à usage de commerce doivent être liées à des activités artisanales ou industrielles présentes dans la zone (showroom) et intégrées dans le bâtiment à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de l'Isère. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...).

Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements et chargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

Article IAUi 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des constructions (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie...) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

Les eaux pluviales des équipements et espaces communs (voiries, parkings communs...) seront captées par un réseau interne à la zone puis infiltrées par des dispositifs dédiés (noues, bassins...). En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront traitées avant infiltration dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

- **Eaux usées** : les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article IAUi 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article IAUi 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe du chemin des Levées.

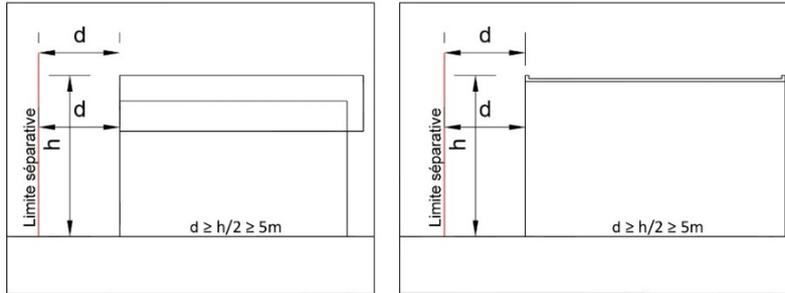
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois

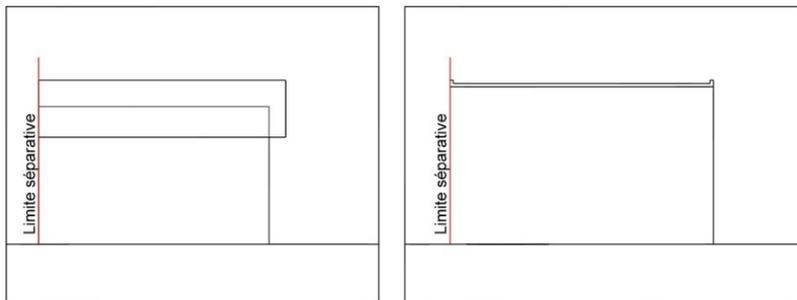
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article IAUi 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone AUi et une autre zone :



OU



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (dans les limites toutefois des règles possibles de distances minimales relatives à des réglementations spécifiques, notamment ICPE*). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

*ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone AUi et une autre zone :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article IAUi 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article IAUi 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,70.

Il est précisé, nonobstant la définition de l'emprise au sol, que ne seront pas comptabilisés dans l'emprise au sol les ombrières solaires.

Article IAUi 10 - hauteur maximale des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Article IAUi 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit,
- Les façades pourront aussi arborer des bardages d'aspect bois de teintes naturelles ou d'aspect métallique de teintes mat.
- Les compositions enduits, bardages bois ou métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.

- Toutefois, l'application de couleurs correspondant à une charte graphique est autorisée sur une façade uniquement, sans dépasser plus de 10% de la surface de la façade,

Toitures

- Le blanc et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront être végétalisés. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les pentes de toits inférieure ou égale à 5% devront être masquées par un acrotère de manière à renvoyer l'image d'un toit plat.

Enseignes

- Les enseignes en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure.

les clôtures devront être composées d'un muret surmonté d'un grillage simple ou d'une grille à barreaudage vertical (couleur blanche exclue) noyés dans une haie végétale d'essences locales mélangées (sauf lorsque des haies sont déjà prévues dans le domaine public le long de la clôture, la haie végétale est alors facultative). La hauteur maximale du muret sera de 0,40 m. Il devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces. Le muret devra rester suffisamment ajouré et la maille du grillage suffisamment large pour permettre le passage de l'eau et de la petite faune (insectes, petits mammifères, reptiles, amphibiens...).

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).

Stockages

Les stockages devront se faire à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs nécessaires pour des motifs de sécurité ou de salubrité, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple). Les stockages sont interdits dans une marge de recul de 15 m comptés à partir de l'axe du chemin des Levées.

Article IAUi 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les parkings pourront être mutualisés.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Minimum	Maximum
➤ 1 place pour 50 m ² de surface de plancher.	➤ 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale ou industrielles :

Minimum	Maximum
➤ : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher.	➤ 1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

Minimum	Maximum
➤ : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher.	➤ 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher.

Deux roues :

- Des stationnements seront réalisés pour les deux roues (type arceaux à vélo). L'espace vélo sera dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos correspondant à 15 % au moins de l'effectif total des salariés.

Article IAUi 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Plantations et espaces verts

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être enherbés et/ou plantés. Ils devront représenter 10% au moins de la surface du terrain d'assiette des constructions. D'une manière générale, on préservera un maximum de noyers sur les surfaces non nécessaires aux bâtiments, à leurs aires de fonctionnement, au stationnement et aux circulations.

Les plantations de haies coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Les noues et bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager (plantations d'accompagnement notamment).

Les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes sont proscrites.

La plantation d'espèces allergènes doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

En limites séparatives, les haies devront être formées d'une strate arbustive et d'une strate arborée.

Le long du chemin des levées, une bande plantée d'arbres de haute tige sera aménagée. Les noyers seront privilégiés.

Parkings

Les revêtements des aires de stationnement seront perméables (type stabilisé renforcé ou concassé clair, bicouche gravillon clair, revêtement, en dalles alvéolaires, enherbé etc.).

Les stationnements sont plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 8 places de stationnement de voitures, sauf dans le cas de parkings accompagnés d'ombrières solaires, sans obligation de plantation. Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter



Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

Les rangées de places seront séparées par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses...):



Principe de parking accompagné d'une trame verte (haies et arbres).

Les éventuelles aires de stationnement couvertes détachées du bâtiment principal devront être constituées de constructions de type ombrières solaires ou pergolas végétalisées ou couvertes par des matériaux à claire-voie, laissant des percées visuelles.

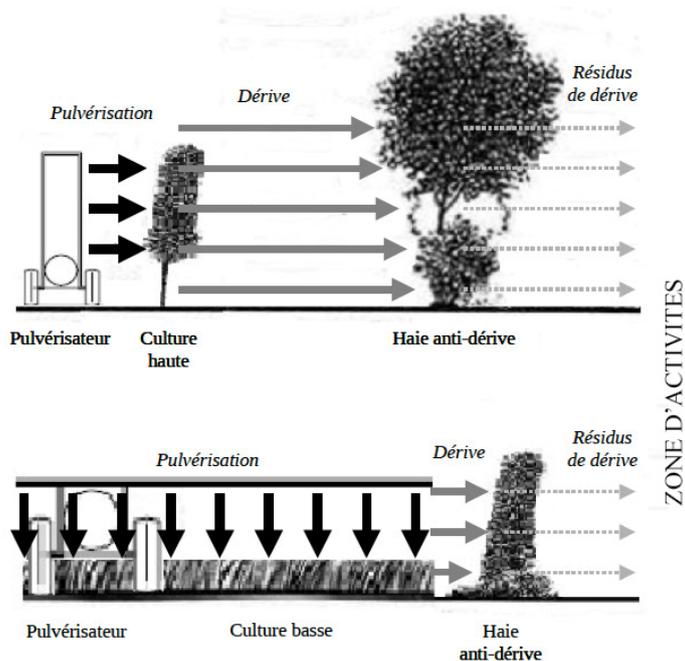


Noues et bassins de rétention des eaux pluviales

Noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

Haies anti-dérive

Le long des limites entre la zone IAUi et la zone A devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Divers

Seront mis en place :

- des nichoirs pour les chiroptères,
- des d'aménagements spécifiques favorables aux chiroptères sur les nouvelles constructions,
- des nichoirs pour les oiseaux.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ET PRECONISATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article IAUi 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments d'une surface de toiture de 500 m² ou plus (déduction faite d'éventuelles surfaces de toiture végétalisée) devront couvrir 30 % au moins de cette surface de toiture par des panneaux photovoltaïques, sauf démonstration d'un potentiel solaire inférieur à 1160 kWh/m²/an* d'un tel dispositif, compte-tenu de la situation du bâtiment.

Rendement excellent : potentiel solaire compris entre 1 300 et 1 450 kWh/m²/an.

Rendement bon : potentiel solaire compris entre 1 160 et 1 300 kWh/m²/an.

**Passable : potentiel solaire compris entre 720 et 1 160 kWh/m²/an.*

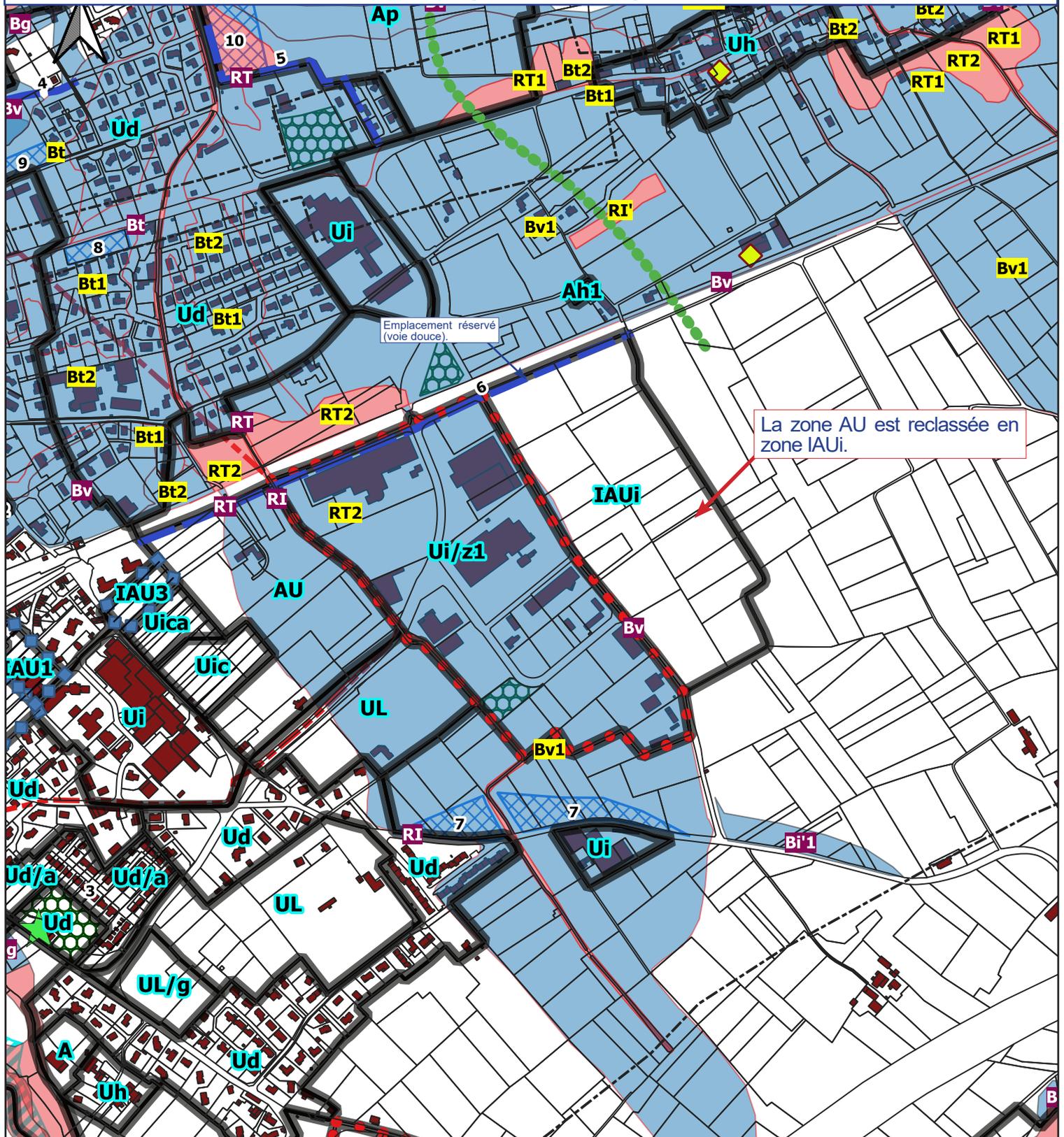
Le choix de matériaux intégrant des critères environnementaux sera privilégié : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article IAUi 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

Nouveau règlement graphique



- Ud** Quartiers à dominante d'habitat de faible densité.
- Ui** Zone urbaine, réservée à des activités économiques (et Uiz pour les ZAC).
- Uic** Zone à vocation d'activités économiques destinée principalement au commerce.
- Uica** Zone destinée à accueillir des activités économiques complémentaires à celle de la zone Uic
- Uh** Zone urbaine, hameaux anciens.
- UL** Zone urbaine, équipements sportifs et de loisirs.

IAU Zone à urbaniser à vocation principale de logement ouverte à la construction soumise à OAP

IAUi Zone A Urbaniser soumise à OAP, à vocation d'activités artisanales et industrielles. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées.

A Zone agricole. **Ap** Zone agricole, secteur à enjeu paysager.

Ah1 Zone agricole, constructions anciennes d'intérêt patrimonial, à usage principal de logement

Secteurs exposés à des risques naturels.

- Urbanisation nouvelle autorisée sous conditions.
- Urbanisation nouvelle interdite.